



## ASUMISTA SAARESSA - SUUNNITELMA HELSINGIN LÄNGÖRENIIN

Diplomityö

Tampereen teknillinen yliopisto  
Arkkitehtuurin laitos

Tarkastaja professori Markku Hedman

Essi Wallenius  
21.04.2010





# SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä	5
Abstract	7
Johdanto	9
1. SUUNNITTELUALUEEN LÄHIYMPÄRISTÖ	10
Kulttuurihistoriallinen lähiympäristö ja kohteet	12
Östersundomin kartano	
Kirkko ja hautausmaa	
Husön kartano	
Villa Björkudden/ Koivuniemen alue	
Maisema	14
Aluerakenne	
Rakentaminen	
Virkistystoiminta	
Vesistöt	
2. KATSAUS ASUMISEN TRENDIIN	18
Väestörakenne	
Muuttoliike	
Asuntokunnat	
Elinkaariasuminen	
Sosiokulttuuriset muutokset	
Yhteisöllisyys	
3. HELSINGIN ASUNTOPOLITIIKKA JA LIITOSALUE	20
Asuntomarkkinoiden näkökulmasta	
Keskeisimpiä tavoitteita Östersundomin suunnitteluun	
4. SUUNNITTELUALUEENA SAARI	22
Sijainti saaristossa	
Maisemarakenne	
Luonto ja kasvillisuus	
5. VAIHTOEHTOJEN PUNNINTAA	24
6. VALITTU RAKENNUSPERIAATE: SAARET	26
Luonne	
Maaperä	
Suunnitelman suhde asumisen trendeihin	
Kestävä rakentaminen	
Sosiokulttuurinen näkökulma	
Luonto ja meri	
Näkymät	
7. MALLIKORTTELIT	29
Muunneltava rivitalo-saari	32
Townhouse-saari	36
Sivukäytävä-saari	40
Lähteet	45





## DIPLOMITYÖTIIVISTELMÄ

Tekijä	Opisk.nro	Esittelypvm.
Essi Wallenius	201242	21.04.2010

Diplomityön nimi

Asumista saarella - suunnitelma Helsingin Långöreniin

Tarkastaja

professori Markku Hedman

### Tiivistelmä

Diplomityö on suunnitelma asuinalueesta Helsingin Långöreniin. Suunnittelualue sijoittuu liitosalueeseen, joka liitettiin tammikuussa 2009 Sipoosta Helsinkiin helpottamaan kaupungin kasvavaa asuntotarvetta. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Östersundom-projekti aloitti vuoden 2009 alusta työstämään alueen tulevaa osayleiskaavaa sekä kehysuunnitelmaa. Työni pohjautuu taustatiedoiltan tähän valmistelemaan työhön.

Östersundomin kaupunginosa käsittää laajan sisämaan ohella pitkän ja monimuotoisen rantavyöhykkeen sekä kannustaa erityyppisten alueiden luomiseen. Työn tavoitteena on käsitellä tarkemmin yhtä saariston osa-alueita, Långörenin saarta, joka jo sijainnillaan ja luonteellaan eroaa liitosalueen sisällä omaksi kokonaisuudekseen.

Diplomityössä otetaan kantaa alueen mahdollisuuksiin asuntorakentamisessa. Suunnitelman tavoitteena on tarjota monipuolinen asuinalue luontoa arvostaville asukkaille lähellä uutta liitosalueen keskusta. Tarkoituksena on myös välttää jatkamasta alueen nykyistä hajarakentamista, joka on valikoinut yksipuolisen korkeatuloisten väestökannan.

Långörenin sijainti veden äärellä antaa mahdollisuuden monipuoliseen rantarakentamiseen. Tavoitteena on säilyttää saaren omalaatuinen identiteetti ja korostaa sitä muusta tulevasta keskustarakenteesta eroavalla rakentamisella.

Diplomityö jakaantuu analyysiin alueen taustasta sekä koko suunnittelualueen eri vaihtoehtoihin ja tarkempiin korttelisuunnitelmiin. Taustaosuudessa keskitytään koko Östersundomin rikkaaseen kulttuurihistoriaan sekä alueen tuleviin muutoksiin. Lisäksi kootaan katsaus tämänhetkisiin ja tuleviin asumisen trendeihin, joita asuntosuunnittelulta tullaan edellyttämään.

Suunnitteluosuudessa punnitaan saaren erilaisia mahdollisia rakennemalleja. Kiinnostavimman vaihtoehdon idea lähtee saariston suojaisista kyläpihoista ja rakennusmassojen sijoittelu perustuu saaren maastonmuodoille. Tätä valittua vaihtoehtoa tarkennetaan korttelitasoisilla suunnitelmissa, jotka esittävät erilaisia asumistypologioiden mahdollisuuksia. Asuntojakauma on monipuolinen käsittäen asumista yhdessä tai useammassa tasossa. Muunneltavat asuinratkaisut yhteistiloineen lisäävät mahdollisuuksia pitkäaikaiseen asumiseen.





## THESIS ABSTRACT

Date  
04/21/2010

---

Author

Student number

Essi Wallenius

201242

---

Subject

Living on an island – a housing plan to Långören, Helsinki

---

Advisor

Professor Markku Hedman

---

### Abstract

The master's thesis is a housing plan to Långören situated in Helsinki. The main planning area is a part of a larger region, Östersundom, which was attached from Sipoo to Helsinki at the beginning of year 2009 to ease the growing need of housing in the area. Helsinki City Planning Department has been working on the region's future partial master plan and frame plan from the beginning of that year. The basic background information of the area is based on that preparing field work.

The district of Östersundom consists of a large inland area and a long and diverse archipelago, which encourages to create many different types of areas. The aim of this thesis is to plan more specific one of these areas, which is the island of Långören. Because of its unique situation and character the island already stands out as its own entity.

The thesis shows possibilities to build housing on the island. The plan aims to create a diverse residential area for inhabitants who appreciate the nature but still live close to the new centre of Östersundom. It is also important not to continue with the former housing type on the region, which has mainly included wealthy population.

The situation of the island gives opportunities for an innovative coastline building. The goal is to maintain the special identity of the island and also enhance it with housing that differs from the future buildings in the centre.

This thesis is divided into an analysis of the whole region and a planning part which demonstrates the different possibilities on the island and more specific plans of the housing blocks. The analysis concentrates on the rich historical culture of the region and the future plans concerning it. Also there is a short summary on today's needs and upcoming trends in housing planning.

The planning part shows a variety of different structure variations on the island. The most interesting one evolves from the idea of the villages in the archipelago which need shelter and the placement of the buildings is based on the shapes of the terrain. This chosen variation becomes more exact with a principal plan and apartment block plans, which describe different housing typologies. The variation of the housing is diverse including living in one or more levels. The flexible apartment plans together with the shared common spaces enhance the possibilities of a long-term living in the area.



## Johdanto

1.1.2009 Helsingin kaupunkiin liitettiin Sipoon lounaisosasta ja Vantaan Västerkullasta alue, joka käsitti yhteensä 27 km<sup>2</sup>. Diplomityöni on suunnitelma asuinalueeksi tällä alueella sijaitsevaan Långörenin saareen. Taustatiedot perustuvat Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston Östersundom-projektin ideointiin, raportteihin ja suunnitelmiin vuoden 2009 ajalta.

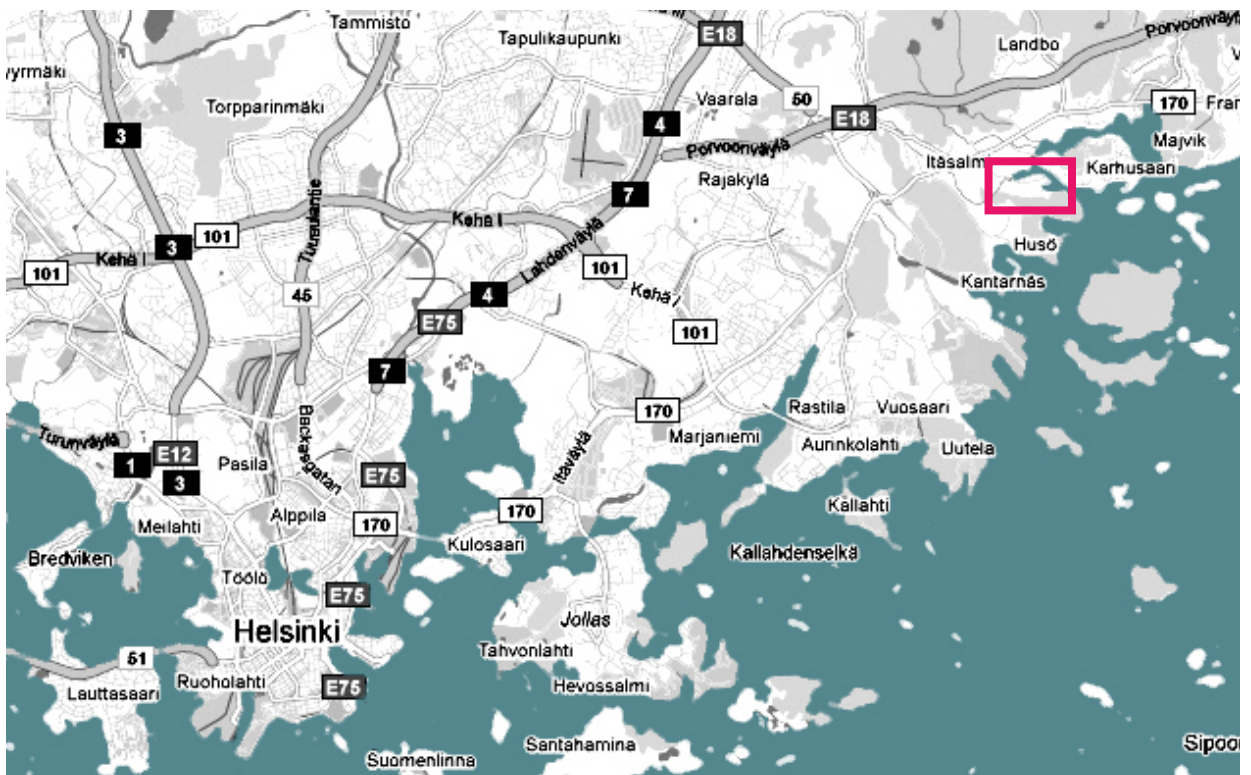
Sipoon kunnan rakentaminen on tähän asti tapahtunut eri aikakausina pienissä osissa. Maankäyttösuunnitelman ja yleiskaavan laatimisella tarkoitus on saada hajanainen alue suunniteltua yhtenäiseksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Liitosalueen väestömäärä kasvanee seuraavan 20–30 vuoden aikana reilusti nykyisestä 2050 asukkaasta ja v. 2035 alueen arvioitu väestömäärä on jo 35 000.

Diplomityöni tavoitteena on suunnitella monipuolinen asuinalue, jonka suunnitteluperiaatteet lähtevät erityislaatuista ympäristöstä ja luonnonoloista. Suunnitelma ottaa samalla kantaa myös Helsingin kasvavaan asuntotarpeeseen ja sen vaihtoehtoihin toteutusmahdollisuuksiin.

Långörenin saari sijaitsee liitosalueen keskiosassa lähellä sen mahdollista tulevaa keskusta- ja palvelupainopistettä. Alueen tulevien metro- tai raitiovaunulinjauksien tarkat lopulliset sijoitukset eivät välittömästi tule vaikuttamaan alueen luonteeseen, vaan se pysyy omana kokonaisuutenaan. Suunnittelualuetta ympäröi tällä hetkellä Natura 2000-luonnonsuojelualue, joka osaltaan vaikuttaa saaren rakentamistapaan.

Kirjallinen osio kartoittaa aluksi Östersundomin kaupunginosan merkittävää kulttuurihistoriaa, maisemarakennetta sekä Helsingin kaupungin laatimia aluetta koskevia suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita. Seuraavaksi keskitytään tarkemmin itse suunnittelualueen nykytilan analysointiin ja sen liittymiseen Östersundomin nykyiseen ja tulevaan rakenteeseen. Luonnonolojen huomioon ottamisen ohella työssä otetaan kantaa historiallisiin vesireitteihin, jotka ovat kasvaneet lähes umpeen.

Suunnitteluosio esittää suunnitteluprosessin aina erilaisten rakennevaihtoehtojen punninnasta yhden suunnitteluperiaatteen valintaan. Tätä valittua vaihtoehtoa tutkitaan tarkemmin esimerkiksi korttelien kautta syventyen aina asuntojen pohjapiirustuksiin.





# 1. SUUNNITTELUALUEEN LÄHIYMPÄRISTÖ

Östersundomin liittäminen Helsinkiin lisäsi kaupungin pinta-alaa n. 15% ja 29,2 neliökilometrillä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston teettämässä selvityksissä vuosilta 2008-2009 analysoidaan aluetta jatkosuunnitelmien tueksi.

”Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö” tarkastelee alueen kulttuuriympäristöä, ”Rannikon laaksoista metsäylängöille” kattaa alueen maisemaselvityksen, ”Lounais-Sipoosta Helsinkiä – Maaseudusta kaupunkia” kokoaa sosiokulttuurisia näkemyksiä ja ”Sipoosta ja Vantaalta Helsinkiin liitettävän alueen suunnittelun lähtökoh-  
tia” kokoaa alueelle yleisiä suunnittelulähtökohtia. Seuraavat analyysit perustuvat näihin teoksiin.



Kuvat 1-5  
Husö, Talosaari, Östersundomin  
peltomaisemaa, Kapellvikenin lahti, Husö



Kuva 6





## KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ JA KOHTEET

Uusi kaupunginosa sijoittuu Porvoontien molemmin puolin ja sen tyypillistä maisemaa ovat laajat kartano- ja huvila-alueet, pellot sekä niityt. Merenranta on kuulunut oleellisena osana alueen historiaan vesistöjen ollessa pitkään ainoa liikenneyhteys osaan saarista. Östersundomin maisemarakenne on aikojen saatossa muuttunut maankohoamisen myötä ja osa saaristosta on liittynyt mantereeseen. Östersundomin kirkko sekä sitä ympäröivä hautausmaa ovat aikaisemmin myös sijainneet rannalla saariston asukkaiden käytössä, mutta sittemmin vetäytyneet mantereelle meren väistyessä tihenevän kaislikon tieltä. Alueen elinkeinot ovat koostuneet suurelta karjanhoidosta ja hevostiloista sekä mm. viljelystä, kalastuksesta ja metsätaloudesta.

Asutus on rakennettu perinteiseen tapaan mäille, jolloin savi- ja liejumaat ovat jääneet viljelyä varten. Näin varauduttiin myös merenpinnan korkeusvaihteluihin. Huvilat alkoivat yleistyä 1800-luvulla, jolloin maiden yhteisomistuksesta luovuttiin ja maiden hallinta jaettiin kyliltä kartanomistajille. Samalla asukkaiden määrä lisääntyi tehden saaristosta nykyään erään ”Suomen tiheimmin rakennetuista huvila-asutuksen alueista”. Yhtenä tunnuspiirteenä alueelle pidetään juuri jugendhuviloita.

Valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia kohteita alueella ovat Östersundomin kartano, kirkko ja hautausmaa sekä Villa Björkudden eli Koivuniemi. Lisäksi maakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi luetellaan mm. useita vanhoja kantatiloja, Mustavuoren tukikohta sekä Husön kartano. Nämä kohteet kuvaavat hyvin alueen kartano- ja talonpoikaismenneisyyttä.

### ÖSTERSUNDOMIN KARTANO

1600-luvun alussa Östersundomin tila syntyi kylän yhdeksän talon yhdistämisestä. Rakennusten lisäksi siihen kuuluu laajat viljelymaat, laitumet ja puutarha, jonka muoto ja käyttötarkoitus on vuosien varrella muuttunut. Kartano sijaitsee kukkulalla ja se on hallinnut asemastaan viereisiä pelto- ja merimaisemia. Tilan nykyinen uusrenessanssi päärakennus on 1870-luvulta ja sen pihapiirissä sijaitsee useita tuotantorakennuksia. Kartanolle johtaa vanha arvokas puukujaanne ja peltoalueita viljellään nykyäänkin. Kartanoon kuuluvalla Karlvikin tilalla toimii nykyään ratsastuskeskus.



Kuvat 7-10 : Östersundomin kartano, kirkko, Husön kartano ja Björkudden

## KIRKKO JA HAUTAUSMAA

Östersundomin kirkko on rakennettu samalle paikalle aina 1600-luvulta asti ja nykyinen kirkko on vuodelta 1754. Liitoksen myötä puukirkosta tuli Helsingin vanhin rakennus. Kirkkoa ympäröi kaunis vanha puistomainen hautausmaa, jota rajaa kivimuuri. Sille johtavaa tietä reunustaa 1900-luvun alun pientaloja. Kirkko on aikoinaan sijainnut alarinteessä merenrannalla, mutta jäänyt sittemmin kauemmas avovedestä. Vesiyhteys kirkolle on kadonnut maankohoamisen ja rantojen ruovikoitumisen myötä.

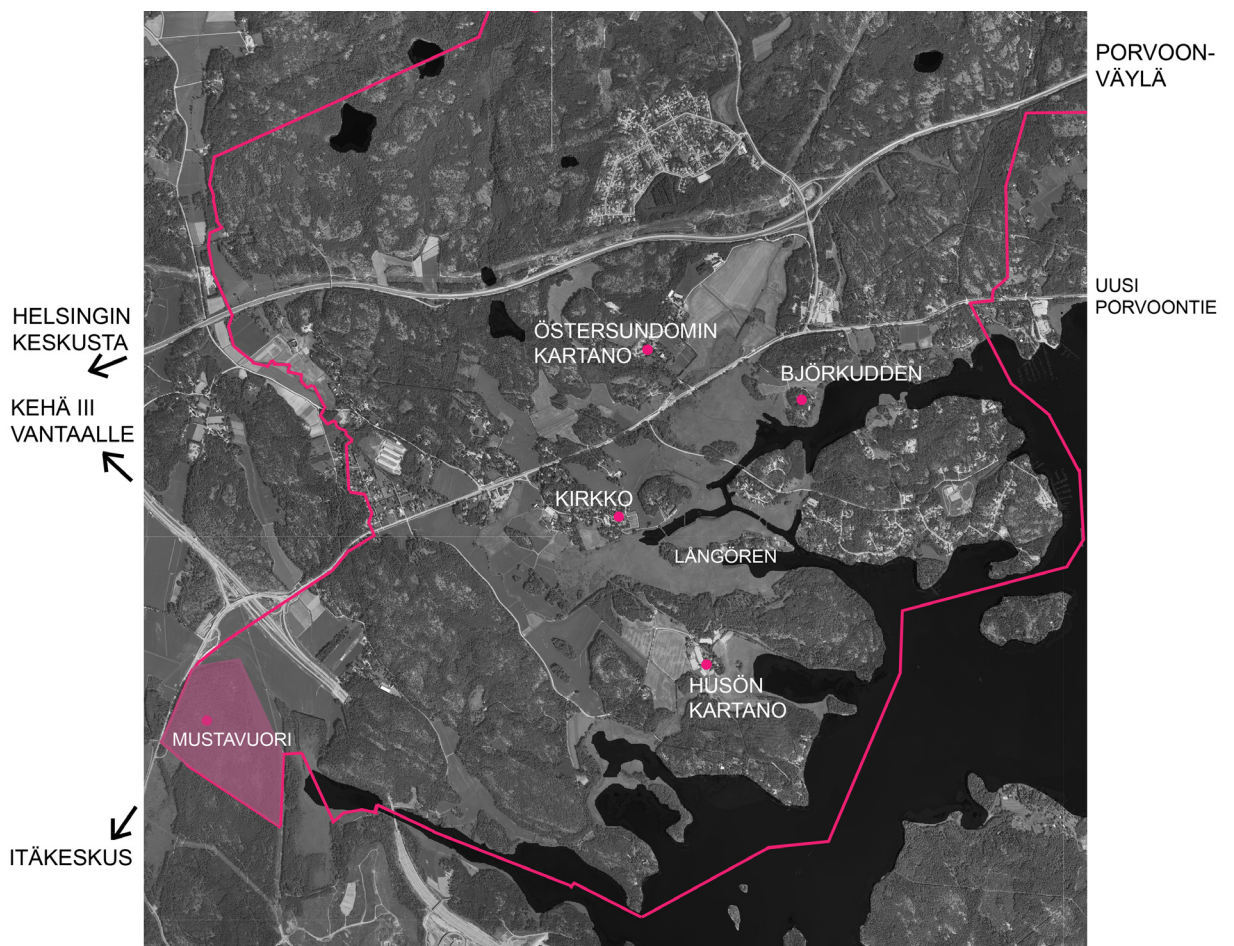
## HUSÖN KARTANO

Husön tila on toinen Östersundomin merkittävistä kartanomaisemista. Tila sijaitsi vielä 1800-luvun loppuun erillisellä saarella ja kartanoon oli lauttayhteys. Päärakennusta ja talouspihaa ympäröi mm. entinen tilanhoitajan asuintalo, pesutupa, liiteri, talli sekä navetta. Nykyisin tilalla ja sitä ympäröivissä maastoissa on ratsastustoimintaa ja hevoslaitumet sekä pellot hallitsevat maisemaa. Tila jatkuu merenrantaniittyinä aina Talosaaren lahdelle asti, joka on osa Natura 2000-aluetta ja on kasvanut pääasiassa umpeen. Husön niemenkärjessä sijaitsee Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen jäsenten hoitama torppa sekä arvokkaita linnunsuojelualueita.

## VILLA BJÖRKUDDEN/ KOIVUNIEMEN ALUE

Sakari Topeliuksen (1818-1898) vanhuudenkoti on rakennettu 1850-luvun lopulla ja kirjailija vietti siellä 1800-luvun lopulla eläkepäivänsä aina kuolemaansa saakka. Maatilalla hän jatkoi edelleen lasten kirjallisuuden parissa työskentelemistä.

Lisäksi alueella esiintyy muinaismuistolain suojaamia kohteita, mm. Mustavuoren tukikohta 1.maailmansodasta (pääkaupunkiseudun parhaiten säilynein linnoituskokonaisuus), Kasabergetin pronssikautinen hautaröykkiö, Porvarinlahden kalkkiuunit, Norrbergetin puolustusvarustelu 2.maailmansodasta sekä useita kyläpaikkoja.





## MAISEMA

Östersundomin maisemahistoria on kohdannut viljelymaiseman luonnollista kehitystä, mutta maisemarakenne ja luonto ovat säilyneet silti monipuolisena. Alueen maisema seuraa pitkälti 1920-luvun tilannetta, eikä viime vuosikymmeninä yleistynyt viljelymaiseman yksipuolistuminen ole köyhdyttänyt sen luontoa liikaa.

## ALUERAKENNE

Saavuttaessa Östersundomiin lännestä Helsingin suunnasta voi huomata kaupungin muuttumisen vähittäin aina maaseudeksi asti. Östersundom rakentuu käytännössä kallioselänteistä ja niiden välisistä alavista viljelylaaksoista, joita kehystävät metsäiset reunavyöhykkeet. Avoimissa laaksoissa sijaitsee satunnaisia kasvillisuusaarekkeitä.

Maisema jakautuu Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa pohjois-eteläsuunnassa kahteen eri maisematyyppiin: metsäyläntöön (M1) sekä sisäsaaristoon ja mannerrannikkoon (S3), joiden välissä kulkee Porvoon moottoritie. Tämän jaon lisäksi maastonmuodoiltaan monipuolinen Östersundom koostuu selkeästi erityyppisistä pienemmistä alueista:

Lännessä ja lounaassa alue rajautuu Mellunmäen lähiömäiseen kaupunkirakenteeseen ja Vuosaaren v. 2008 lopussa käyttöönotettuun satamaan, jonka tiejärjestelyt ovat osaltaan muuttaneet maaseutumaisemaa. Satama-alueen lisäksi sen viereinen täyttömäki, jonka korkeus on n. 60 metriä meren pinnasta, on näkyvä maamerkki alueella.

Pohjoisessa maasto on rajustikin polveilevaa kallioista metsikköä. Itäosissa sijaitsee n. 5400 hehtaarin laajuinen Sipoonkorpi, joka on Östersundomin merkittävää virkistysaluetta kallioineen ja kangasmetsineen. Yläkömaasto on rikkonaista ja korkeudet vaihtelevat aina merenpinnantasosta 58 metriin yksittäisten korkeuserojen ollen paikoin jopa 30 metriä. Metsän keskiosissa esiintyy lampia, puroja ja suoalueita.

Etelän suuntaan maasto laskee aina alaviksi savi- ja liejualueiksi. Maisema koostuu pelloista ja niittymäisistä ranta-alueista ja laidunmaista. Rantaviiva käsittää yhteensä 24,5 km ja tästä kuuluu Natura 2000-alueeseen n. 12 km. Husön tila Talosaassa käsittää laajat hevoslaitumet ja ruovikkoalueet Torpvikenin lahdella. Ranta-alueet ovat yleensäkin vahvasti rehevöityneet ja osa niittyalueista umpeutumassa avoveden siirtyessä yhä kauemmas rannasta.

Tieverkosto kehitys alueella on alkanut 1600-1700-luvun vaihteessa Sotungintiellä. Laajamittaisempi kehitys on jatkunut Uudella Porvoontiellä 1920-luvulla ja Porvoonväylällä 1970-luvulla. Muut tiet istuvat maisemaan, mutta moottoritie jakaa maisemarakennetta sekä visuaalisesti että toiminnallisesti. Henkilöautoilulla on vahva asema nykyisten asukkaiden liikkumisessa, sillä joukkoliikennettä esiintyy vain Uudella Porvoontiellä.

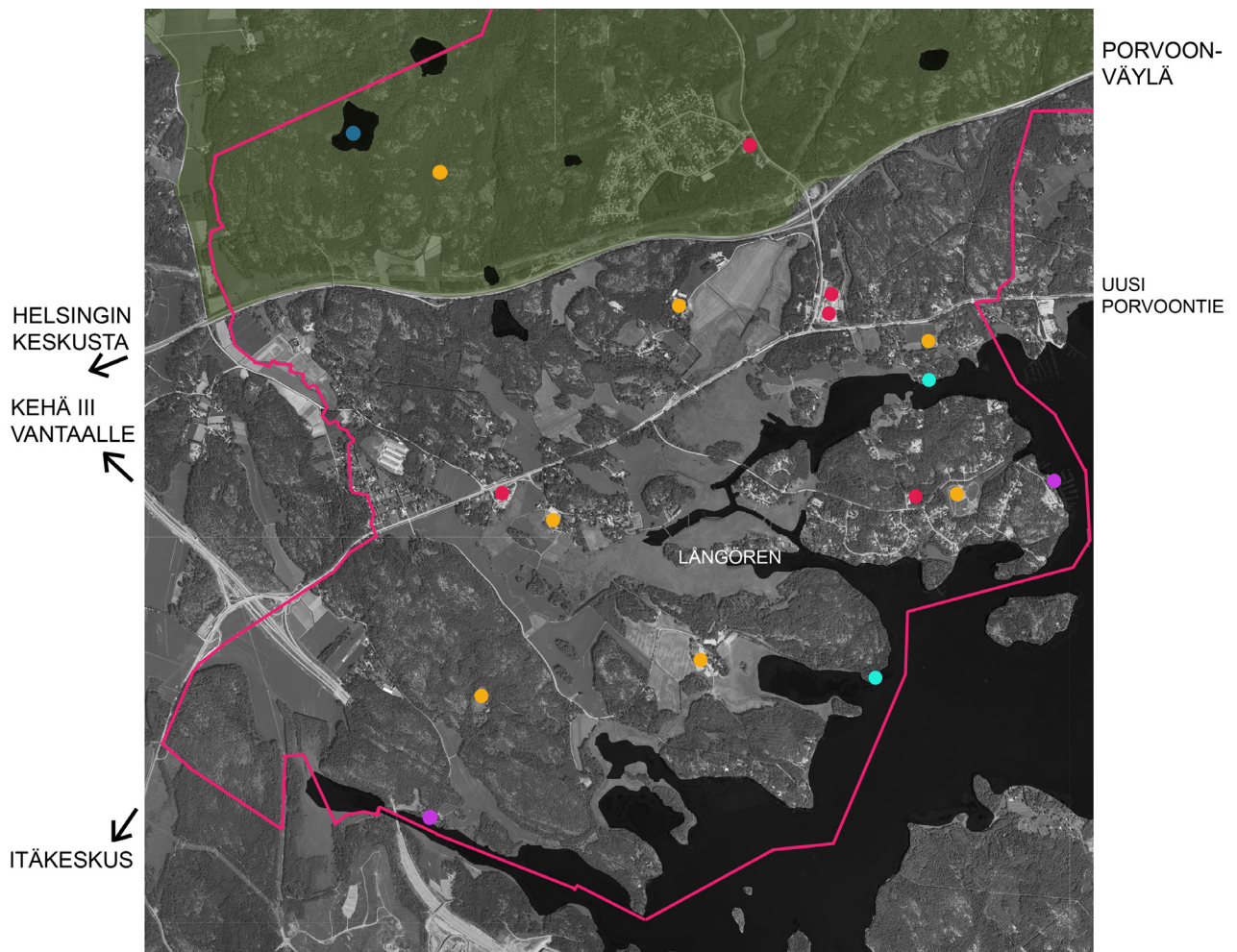
## RAKENTAMINEN

Nykyinen rakentaminen on Östersundomissa keskittynyt rannikoille sekä laaksojen reunoille. Alueelta löytyy edelleen melko asumattomia hajaseutuja. Uusimmat rakennetut alueet koostuvat pientaloista ja sijaitsevat kylämaisina erillään toisistaan. Karhusaaren rakentaminen lisääntyi 1990-luvun puolivälissä ja Landbo rakennettiin Kehä III:n varteen 1990-luvun lopulla. Alueella on vähän yritystoimintaa ja työpaikkoja ja kaksi kolmasosaa asukkaista pendelöi töihin lähinnä Helsinkiin ja Vantaalle.

## VIRKISTYSTOIMINTA

Luonnossa liikkuminen on tärkeä osa Östersundomin nykyisiä virkistysmahdollisuuksia. Sipoo-korven maastoissa kulkee lukuisia retkeilypolkuja metsälampien ympärillä. Varsinainen suunnitelmallinen reitistö kuitenkin puuttuu ja polut ovat syntyneet ulkoilijoiden toimesta. Alueen merellisyydestä muistuttaa vielä muutama piensatama, mutta ne ovat jääneet kauaksi Östersundomin ytimestä.

Talosaaressa on Husön ratsastuskeskuksen myötä paljon ratsastusreittejä ja -polkuja. Lisäksi Uutta Porvoontietä pitkin kulkee alueen läpi pyöräilijöille valtakunnallinen matkareitti. Lintuharrastajille on Porvarinlahdella yksi lintutorni, joskaan sijainti ei ole alueella paras mahdollinen. Uudenmaan lintupaikkaoppaassa kerrotaankin parhaiksi bongauspaikoiksi Kasaberget, Bruksviken, Torpviken, Karlvik sekä Kapellviken Langörenin pohjoispuolella.



### VIRKISTYS JA TOIMINNOT

- |                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| ● retkeily                          | ● uimaranta          |
| ● urheilu (ratsastus, jousiammunta) | ● kalastus           |
| ● venesatama                        | ● koulu tai päiväkot |



## VESISTÖT

Liitosalue käsittää n. 250 hehtaaria merialuetta ja meri on ollut vahvasti läsnä koko alueen historiassa. Tämä piirre on kuitenkin heikentynyt veden vetäytyessä yhä kauemmas alkuperäiseltä paikaltaan. Rantaviivan muutoksella on ollut jälkensä sekä väestön liikkumiseen vesistössä että alueen merelliseen maisemakuvaan.

Historiallisesti vesistöt ovat olleet tärkeitä liikenneväyliä tuoden asukkaat purjeveneillä aina kirkolle ja Östersundomin kartanon lähelle asti. Saaristossa vesireitit ovat olleet usein maantieyhteyksiä paremmat ja mm. Husön kartanolle 1800-luvun puoliväliin asti ainoa kulkureitti. Helsinkiin toimi kesäisin höyrylaivayhteys.

Maankohoamisen myötä useat saaret, kuten Husö ja Ribingö, ovat muuttuneet saarista osaksi mannerta. Långören on 1870-luvulta asti ollut kolmen erillisen pienen saaren sijasta yksi pitkänomainen saari.

Maanviljelystä johtuva rehevöityminen vie pinta-alaa avoimelta vesipinnalta. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas vesistö kasvaa rannassa tiheää kaislikkoa ja sen seurauksena alueelle merkittävä merenläheisyys on vähenemässä ja paikoin jo kadonnut.

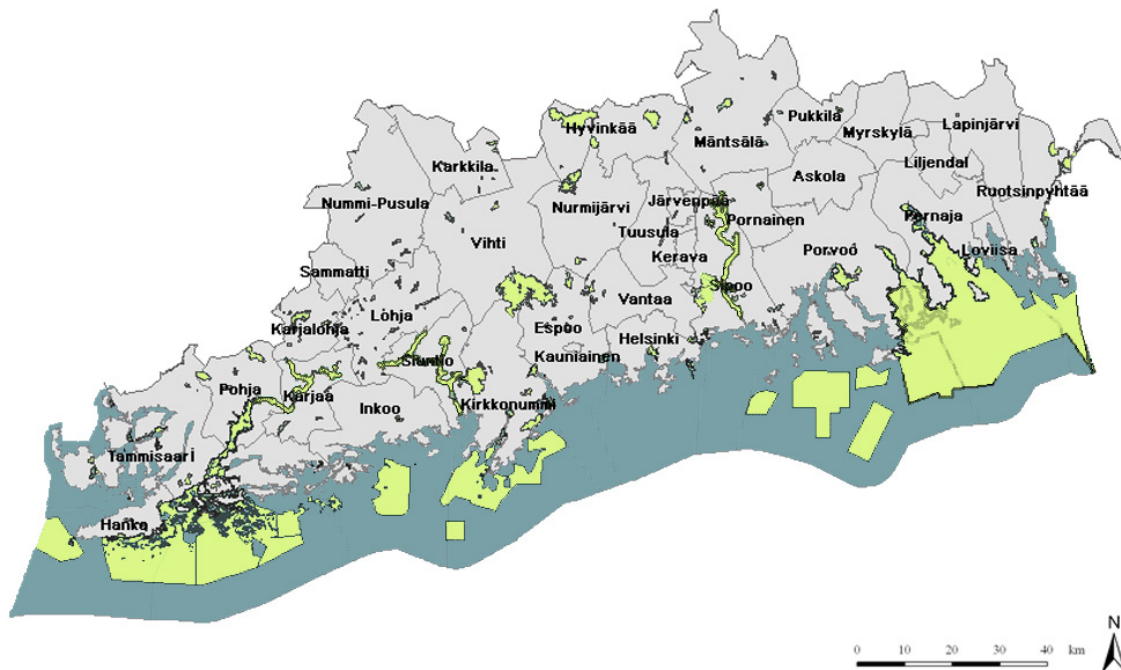
Natura 2000-suojelualue koostuu osaksi tästä ruovikosta, joka on rajusti muokannut vanhoja vesireittejä. Kulku merelle ei ole mahdollista ruovikon lomassa ilman selkeiden väylien ruoppaamista. Ruovikkoalueet ovat paikoin jo myös niin korkeita, että ne peittävät hienoja näkymiä sekä mantereelta merelle että päinvastoin historiallisiin kohteisiin.



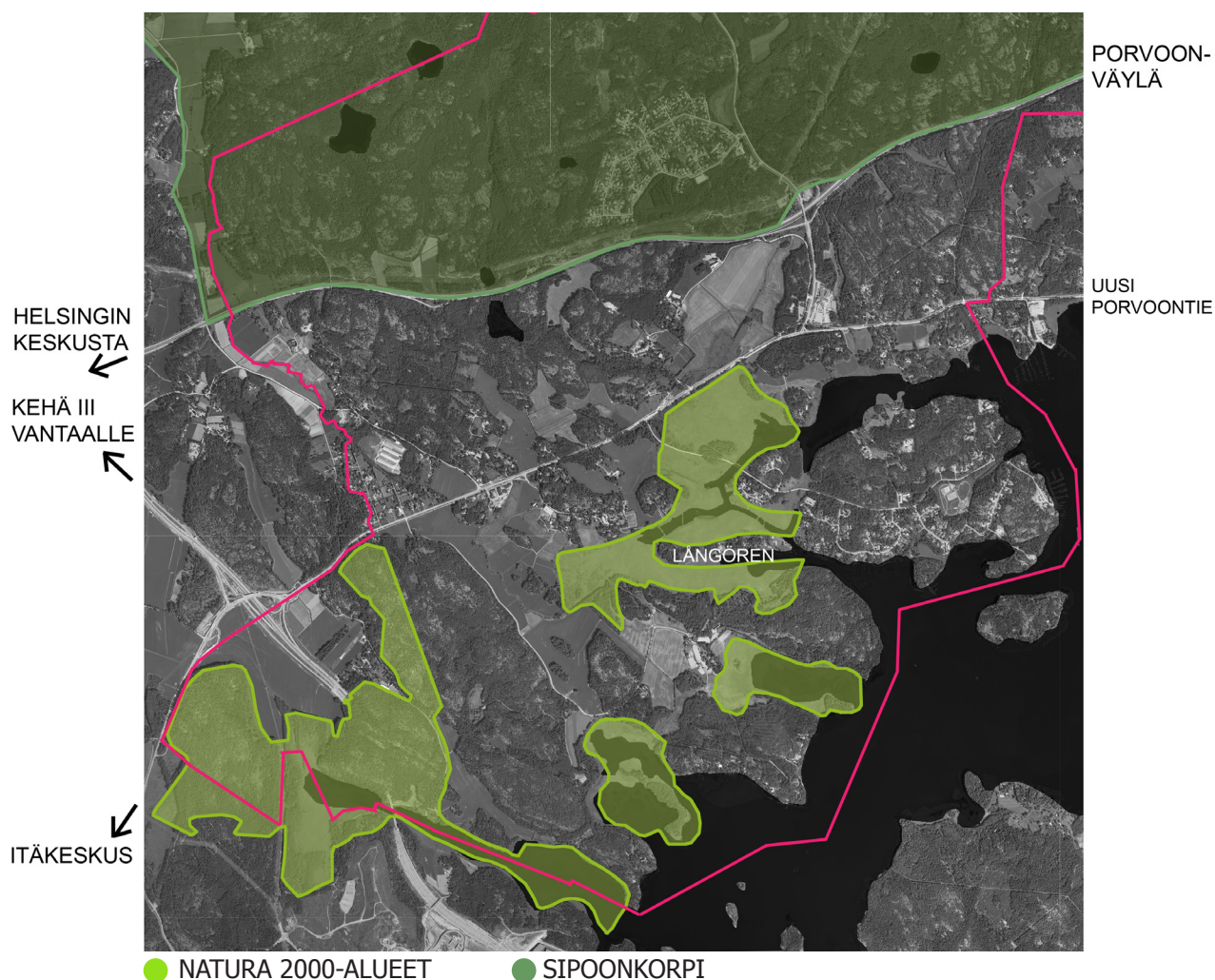
Kuvat 11-12:  
Saariston muuttumisen voi todeta vanhoista kartoista. Ote pitäjänkartasta 1750-luvulta ja Senaatinkartasta 1870-luvulta.

Kuva 13: Vesireittien ruovikoituminen.





Kuva 14: Östersundomin Natura-alue on pieni (n.3 km<sup>2</sup>) verraten Uudenmaan muihin Natura-alueisiin. Valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien alueita on Uudenmaalla ja Itä-Uudellamaalla yhteensä 28 000 hehtaaria.



## 2. KATSAUS ASUMISEN TRENDIIN

Asuntosuunnittelun haasteet ovat muuttuneet laajalti viime aikoina. Tähän on ollut syynä muuttuneet olosuhteet niin väestörakenteessa kuin elämäntavoissa ja -arvoissa. Asuntotuotannolta vaaditaan entistä monipuolisempia ja joustavampia ratkaisuja, jotta tulevaisuuden epävarmat trendit ja kehityssuunnat voidaan kattaa mahdollisimman hyvin. Asumisen tutkimusprofessori Anneli Juntto pohtii Suomen Ympäristöministeriön julkaisussa "Asumisen muutos ja tulevaisuus" (2008) tutkimusten ja tilastotietojen pohjalta asumisen ajankohtaisia tulevaisuusvisioita. Hyvä asuminen 2010- kehitysohjelman esiselvityksessä "Asumisen nykytila ja kehittämisen haasteet" (2005) puolestaan selvitetään, kuinka asumistapoja saadaan kehitettyä asukkaiden tarpeiden mukaiseksi. Seuraavat teemat esiintyvät molemmissa tutkimuksissa olennaisina haastavina muuttujina.

**Väestörakenteen** muutos on viime aikoina ollut toistuvasti puheenaiheena mediassa. Vuonna 2000 n.15% väestöstä oli 65-vuotta täytäneitä ja ennusteen mukaan v. 2020 jo 25 prosenttia väestöstä on yli 65-vuotiaita. Väestönkasvun ennuste on vuosille 2000–2015 arviolta suurin pääkaupunkiseudulla. (Juntto 2008; Tilastokeskus)

Varsinkin ikääntymisen myötä asukkaiden tarpeet palvelutasossa ja -varustuksessa muuttuvat merkittävästi; asumisessa tarvitaan uusia palveluja ja -varusteita ja rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon esteetön asuinympäristö.

	Väkiluku 2006	Väestöennuste 2025	Väestönlisäys
Espoo	235 019	275 019	40 000
Vantaa	189 711	214 711	25 000
Helsinki	564 521	584 521	20 000
Tampere	206 468	222 368	16 000
Oulu	130 178	145 178	15 000
Kirkkonummi	34 389	47 507	13 118
Nurmijärvi	38 006	49 521	11 515
Ylöjärvi	25 682	36 523	10 841
Kangasala	27 303	36 830	9 527

Kuva 15  
Tilastokeskus, Väestöennuste 2007

**Muuttoliike** suuntautuu Hyvä asuminen 2010-selvityksen mukaan nykyään kaupunkien ja kasvukeskusten välillä, toisin kuin ennen maaseudun ja kaupunkien välillä. Suurin osa muuttavista siirtyy saman seutukunnan sisällä; Helsingissä 80% uudiskohteiden asukkaista tulevat Helsingin sisästä ja vastaavasti Vantaalla ja Espoossa sama luku on 60 %.

Yleisesti muuttovirtoihin vaikuttavat asumiskustannukset ja asuntotarjonta (Juntto 2008; Ruotsalainen, 2007). Juntto listaa muuttamisen syyksi itse asunnon lisäksi liikkuvuuden eri toimintojen, kuten työn, palveluiden, harrastusten ja vapaa-ajan asunnon välillä. Lisäksi lapsiperheet haluavat muuttaa luonnonläheiseen ympäristöön, vaikka etäisyydet kasvaisivatkin. Tulevaisuudessa maahanmuuton vaikutukset Suomen asuntomarkkinoihin voivat olla merkittäviä. Kasvu on jatkunut aina 1990-luvulta saakka ja keskittynyt tähän asti kasvukeskuksiin, etenkin pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin. (Juntto, 2008; Tilastokeskus)

**Asuntokuntien** määrät ovat Suomessa kasvaneet viime aikoina huomattavasti. Tämä muutos selittyy asuntokuntien keskikoon pienenemisellä. Vuosien 1990-2007 välillä yksineläjien määrä on kasvanut 55% (Tilastokeskus). Muutos asuntokuntien rakenteessa koskee myös perhemalleja, jotka aiemmin asuntosuunnittelussa olivat standardikokoisia. Nykyään perhemuotoja löytyy monenlaisia ja asuntojen tulisi sopeutua muuttuviin olosuhteisiin. Lasten määrä perheessä vaihtelee suuresti, perheitä eroaa ja yhdistyy vanhempien elämäntilanteiden muutosten myötä, huoltajuuksia jaetaan ja isovanhemmat elävät yhä pitempään. Asuntokuntia muodostuu myös täysin erilaisilla lähtökohdilla ja -tarpeilla maahanmuuttajien myötä. Juntto huomauttaa myös lapsiperhevaiheen olevan entistä lyhyempi, kun eliniät pitenivät. Pitemmät asumisurat vaativat siis asunnoilta lisää joustavuutta työuran ja vanhuuden väliselle uudelle ns. kolmannen iän vaiheelle, jolloin kotona asuminen on vielä mahdollista.



**Elinkaariasuminen** tulee ottaa huomioon koko suunnitteluprosessissa. Hyvä asuminenselvityksen mukaan huolimatta asukkaiden yksilöllisistä tarpeista esiintyy eri väestöryhmien asumisessa yhteneviä piirteitä. Mahdollisten muuttuvien olosuhteiden takia asunnon muunneltavuuden eri tarpeisiin tulisi saada entistä enemmän painoarvoa suunnittelussa, jotta ns. elinkaariasuntoihin päästäisiin. Elämänkaariasunnot ovat ”esteettömiä, muunneltavia ja tiloiltaan nykyistä joustavampia asuntoja, joka antaa teoriassa mahdollisuuden asua ensiasunnossa läpi elämän” (Hyvä Asuminen 2010; Kyllönen & Kurenniemi, 2003; Luoma, 1997).

Eri elämänvaiheet, elämäntapa ja arvot sekä niissä tapahtuvat muutokset vaativat asunnolta joustavuutta. Näitä muutoksia Hyvä Asuminen -selvityksen mukaan ovat mm. asutokunnan koon kasvaminen ja pieneneminen, asutokunnan henkilökohtaiset muutokset (esim. ikä, etätyöskentely), asukkaan heikennyt kyky elää normaaleissa asuinolosuhteissa ja asutokunnan jakautuminen eri talouksiin. Asuntosuunnittelu vaatii silloin mm. yhdistettäviä tiloja ja asuntoja, monikäyttötarkoituksellisia huoneita, ulkotilojen muutosmahdollisuuksia, riittäviä säilytystiloja sekä hygieniatiloja. (Hyvä Asuminen 2010)

Vuosi	Keskikoko	Asutokuntia			
		1 henk.	2 henk.	3+ henk.	Yhteensä
1960	3,34	188 995	245 921	769 469	1 204 385
1970	2,99	288 970	323 640	808 113	1 420 723
1980	2,64	482 476	457 667	841 628	1 781 771
1985	2,56	532 094	514 825	840 791	1 887 710
1990	2,42	646 229	597 928	792 575	2 036 732
1995	2,31	766 636	652 608	761 690	2 180 934
2000	2,21	856 746	722 437	716 203	2 295 386
2005	2,12	964 739	789 950	674 811	2 429 500
2006	2,11	983 626	801 068	669 132	2 453 826
2007	2,10	999 812	811 596	665 096	2 476 504

Kuva 16  
Tilastokeskus, Asuinolotilasto 1960-2007

**Sosiokulttuurisilla muutoksilla** on merkittävät vaikutukset asumiseen. Junton mukaan osa asumistakin muuttavista seikoista on jatkuvassa liikkeessä ja vaikeampia ennustaa. Näitä asumisen suhteellisen pysyviä trendejä ovat talouskasvu, kaupungistuminen, ikääntyminen, työvoima, investoinnit, energiakulut ja epävarmempia kotikeskeisyys, pientalot, yksilöllisyys, perhekeskeisyys, oma asunto sijoitusmuotona, omistetun tavarain merkitys ja itsepalveluyhteiskunta (Juntto 2008; Neuvonen 2007). Tätä yllätyksellisyyttä kuvastaa myös Juntto (2007) toteamus, että v. 2005 suomalaisillekin kodin viihtyisyys oli tärkeämpää kuin taloudelliset seikat.

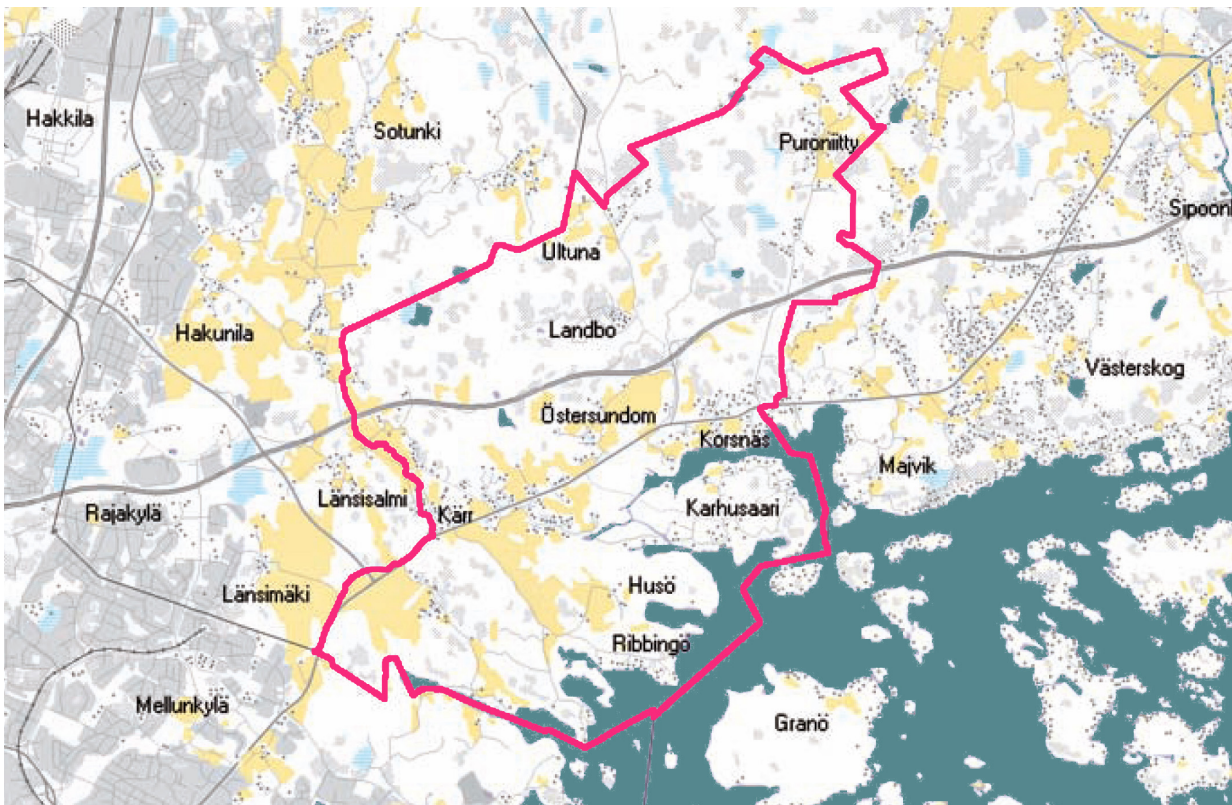
**Yhteisöllisyys** on kasvattanut suosiotaan viime aikoina mm. ikääntyneiden parissa. Samalla erilaistuminen ihmisten asumistarpeissa on yhä kasvanut. Juntto toteaa yhteisöllisyyden ja yksilöllisyyden voivan esiintyä myös rinnakkain. Erilaistumisen lisäksi asuntosuunnittelussa on samalla tärkeää muistaa ns. ”heikot” sosiaaliset suhteet. Tällä tarkoitetaan toistuvia satunnaisia kohtaamisia (Jane Jacobs, 1992), kuten tapaamisia pihalla. Kohtauspaikkojen lisäksi yhteistiloilla on suuri merkitys asukkaille. Tilallisen avun ohella se voi esim. auttaa vanhuksia asumaan pitempään kotona tai järjestää perheille päiväkotitoimintaa (Hyvä Asuminen 2010).

### 3. HELSINGIN ASUNTOPOLITIIKKA JA LIITOSTALUE

Suurin syy alueen liittämiseen Helsinkiin oli lisätä sen asuntotuotantomahdollisuuksia. Määrälliset tavoitteet vuosille 2008-2017 on rakentaa vuosittain Helsingin seudulle 12000-13000 uutta asuntoa ja tästä Helsingin osuus käsittää 5000. (Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017, 2008). Alue on siten merkittävä lisä Helsingin rakentamispotentiaalille.

Yleinen kasvusuunta asuntotuotannossa on ollut poispäin pääkaupunkiseudulta kehyskunnille. Tähän on ollut syynä mm. asumisen ahtaus ja kustannukset, tonttitarjonnan ongelmat ja liikennekapasiteetin rajoitukset. Nämä seikat ovat rajoittaneet myös tulomuuttoa, joka on ehdoton seudun kasvuedellytyksille ja hyvinvoinnille.

Liitosalue käsittää nykyisin n. 2050 asukasta. Asuntorakentaminen koostuu enimmäkseen väljistä tonteista ja suurista pientaloista, jolloin väestörakenteesta on tullut yksipuolinen. Alue on houkuttellut paljon korkeatuloisia ja -koulutettuja lapsiperheitä mm. Karhusaareen ja Landbohon.



Liitosalueen rajaus

#### ASUNTOMARKKINOIDEN NÄKÖKULMASTA

Oleellista alueen suunnittelulle on hyödyntää sen erityispiirteet kuten merellisyys ja luonnonläheisyys ja saada alue eroamaan muista uusista suunnittelussa olevista merellisistä asuinalueista. Alue tulee houkuttelemaan mm. pääkaupunkiseudun lapsiperheitä asumisväljyyden ja alempien kustannusten perässä. Tärkeää on suunnitella alue huomioiden olemassa oleva kaupunkirakenne, tuleva rakentamisen laatu ja monipuolisuus, palvelutaso, asuntokanta sekä joukkoliikenneyhteys.

Östersundomin kaupunginosa liittyy Helsingin seutuun osana itä-länsi-akselia ja jatkaa sen tärkeää itäistä kasvusuuntaa. Alue saavuttaa työpaikat hyvin lisäksi Vuosaaren satama-Kehä II-lentokenttä -käytävällä. Ajoetäisyys Helsingin keskustaan on n.15-20km ja joukkoliikenneyhteys metrolla n.25-30 minuuttia jatkuen tulevaisuudessa myös Espooseen länsimetron myötä.



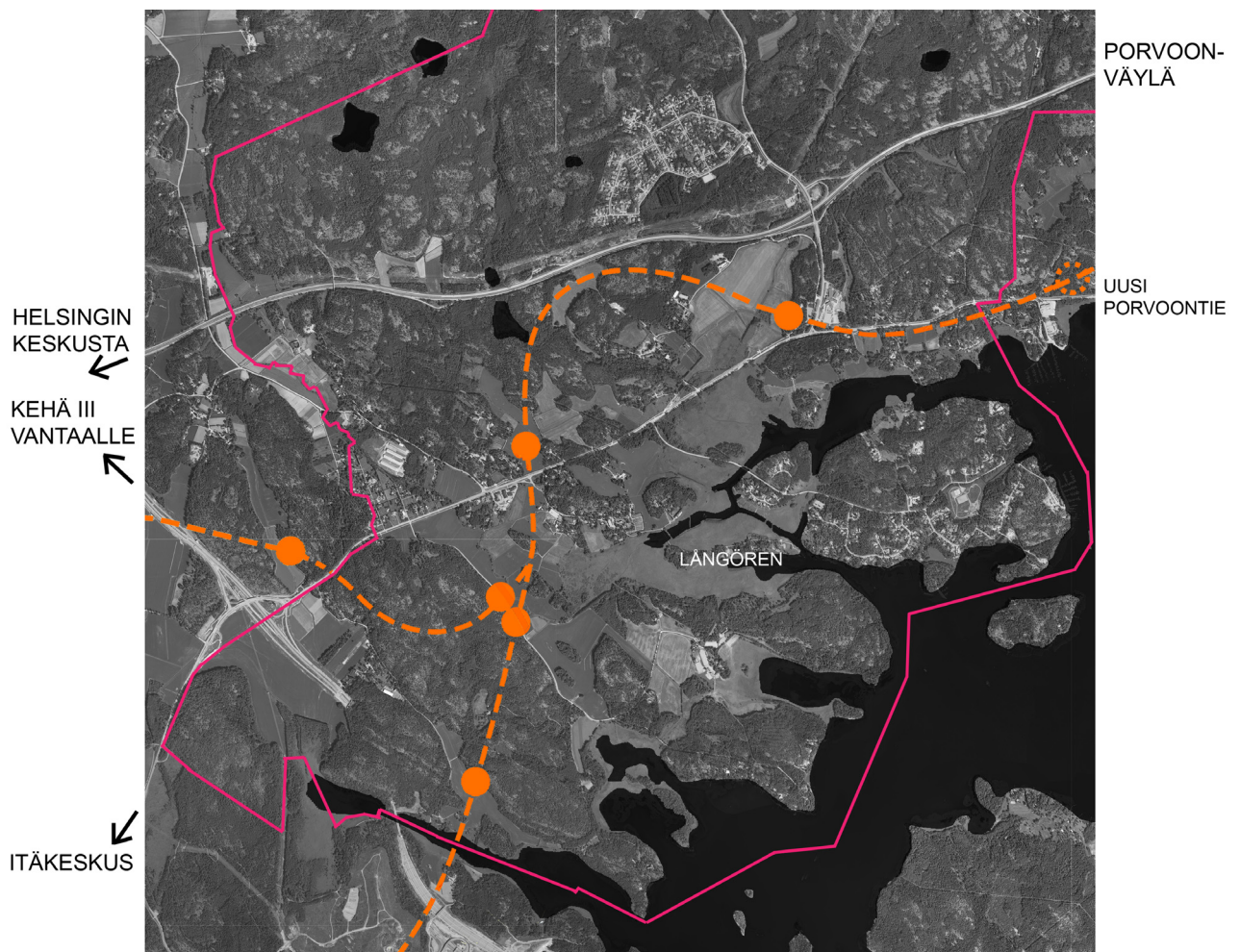
## KESKEISIMPIÄ TAVOITTEITA ÖSTERSUNDOMIN SUUNNITTELUUN

Valtakunnallisesti tärkeää on edistää ”yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia.”

Suunnittelussa on tarkoitus tukeutua nykyisiin keskuksiin ja kehittää niitä, kuten myös Itä-Helsingin yritysalueita ja Vuosaaren satama - Kehä III - lentokenttä-akselia. Seudullista yhteensovittamista on tuettu erilaisilla ohjelmilla ja sopimuksilla. Tavoitteena on välttää irrallista hajarakentamista, mutta samalla taata Helsingin seudulle riittävät tonttimaat ja asuntorakentaminen.

Alueen erityistä kulttuurimaisemaa ja luonnonläheisyyttä tulee korostaa suunnittelussa. Houkuttelevuuteen vaikuttaa laajalti myös sen palvelutaso: kaupalliset ja julkiset palvelut. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon työpaikkojen ja palveluiden riittävyys eri väestöryhmille. Joukkoliikennevaihtoehtoissa tutkitaan mahdollisia ratkaisuja mm. metron, pikaraitiotien ja taajamajunan kannalta, jotta henkilöliikenteeseen tukeutuminen olisi vähäisempää. Liikenneturvallisuuteen ja joukkoliikenteen käyttöön vaikuttaa osaltaan myös eri toimintojen sijoitus verkostoon.

Asumisen suunnittelussa tavoitteena on monipuolinen asumiskanta. Asumisvaihtoehtojen valikoima talotyypeissä, koossa ja rahoituksessa tukee homogeenisen väestörakenteen syntymistä ja houkuttelee asukkaita eri tulo- ja koulutustasoista sekä erikokoisista asutokunnista. Monipuolinen asutokanta huomioi myös väestörakenteen muutoksen. Luonnonläheisyys ja merenranta lisäävät alueen vetovoimaa ja tarjoavat laajoja virkistysalueita.



Luonnos itäisten metroyhteysien jatkamiseksi Mellunmäestä ja Vuosaaresta.

## 4. SUUNNITTELUALUEENA SAARI

### SIJAINTI SAARISTOSSA

Suunnittelualue käsittää Långörenin saaren Östersundomin keskiosassa. Se sijaitsee saaristossa keskeisessä historiallisessa kulttuurimaisemassa, lähellä kartanoita ja kappelia. Suunnitelman on tarkoitus liittyä palaksi Östersundomin kokonaissuunnitelmaa, eikä eristäytyä omaksi yksiköksen. Suunnittelualue on keskeisellä paikalla myös kaupunkirakenteessa kaupunkisuunnitteluviraston tämänhetkisissä luonnoksissa. Laajemmin katsottuna Långören tullee toimimaan välittäjäalueena kaupungin ja luonnon välillä sijoittuen pohjoisen rakentuvan kaupungin ja etelän Husön laidun ja -virkistysalueiden väliin.

Långörenin saari on säilynyt omana kokonaisuutenaan erillä muusta rakentamisesta, sillä sen ainoa siltayhteys on lähes piilossa ruovikon lomassa kirkon puoleiselta rannalta. Saarelle johtava Långörintie onkin ollut vain sen nykyisten kolmen asuintalon käytössä, eikä läpikulkua ole siten tapahtunut. Saaren pohjoislaidalla sijaitsee muutamia tontteihin liittyviä pienempiä rakennuksia ja itäpäädyssä on asukkaiden venelaituri.

Saaren eristyneisyyttä on korostanut lisäksi rantoja ympäröivät laajat ruovikkoalueet, jotka ovat tehneet veneilyn saaren sivuitse mahdottomaksi. Pääsy veden ääreen rannoilla on myös hankalaa ja siten todellinen hyöty veden läheisyydestä on käyttämättä. Itäpuolella Karhusaaren ohitse on ruopattu kapeat väylät veneilyyn, mutta nykyään ne vähäisen syvyyden takia riittävät lähinnä melontaan tai soutamiseen. Ruovikkoalueet ovat osittain ylikasvanutta Natura 2000-aluetta, joka sivuaa saarta sen kolmelta sivulta, mutta ei sijoitu itse suunnittelualueelle.



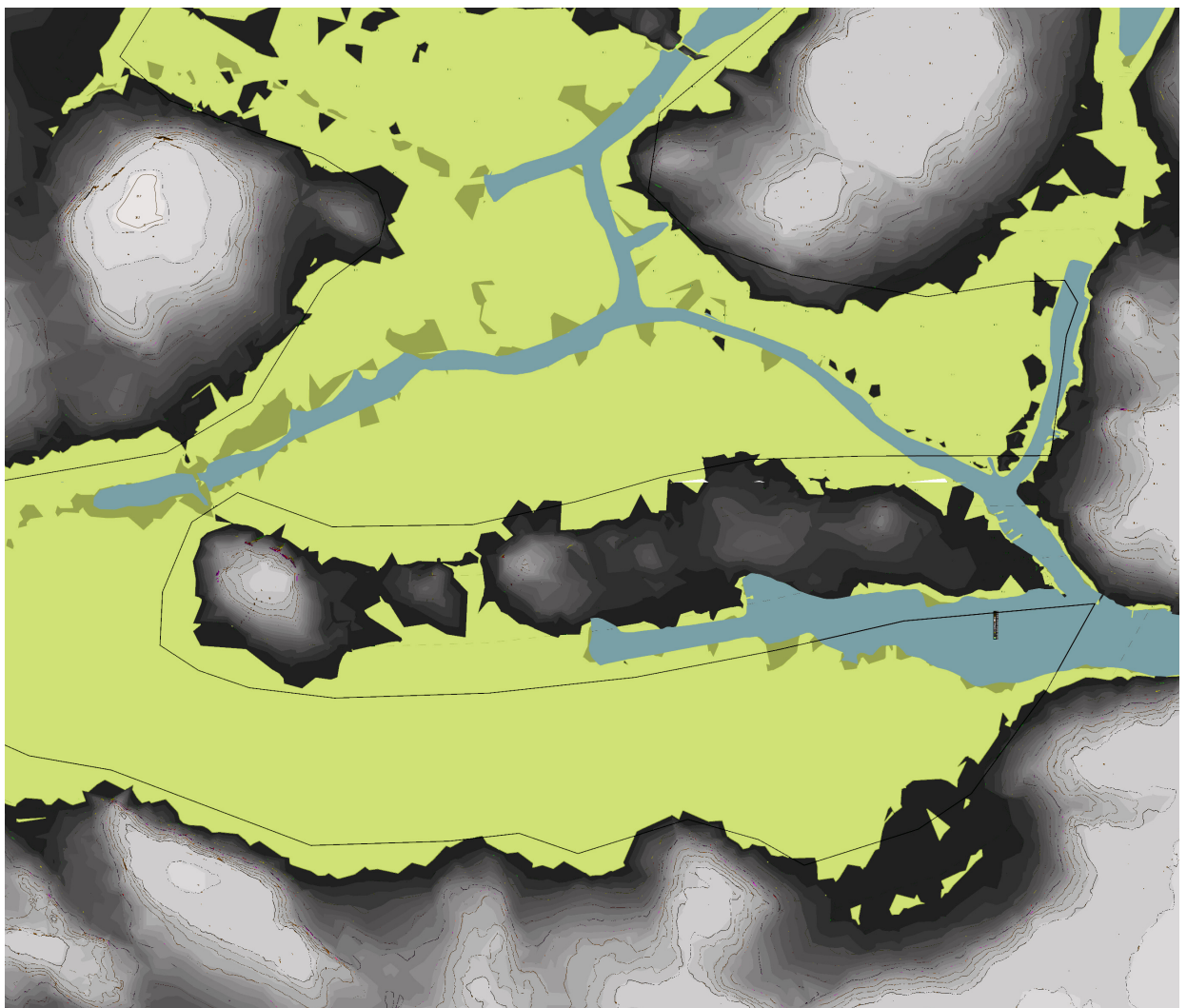


## LUONTO JA KASVILLISUUS

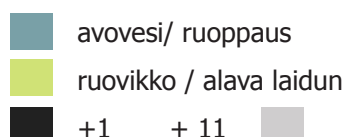
Asuinrakennusten viereisiä istutettuja nurmikkoalueita lukuun ottamatta saari on luonnontilassa olevaa lehtometsää. Saarella ei ole selkeää reunaa ja rantaviivaa reunustaa korkea ruovikkokasvusto, joka on lähinnä järviruokoa. Kaislikon lomassa saari on paikoin levinnyt johtuen suunnitelmattomasta ruoppausjätteen kasaamisesta. Puusto on keskittynyt enimmäkseen mäki-kohtiin. Alavammilla välialueilla esiintyy puustoa lähinnä pohjoispuolella. Saaren itäpää on alavaa nurmikkoa ja hoitamatonta niittyä.

## MAISEMARAKENNE

Långörenin maastonmuodot vaihtelevat aina +1 metristä +11 metriin, joten suuri osa saaresta sijaitsee tulvarajan alapuolella (Helsingissä +3m). Saaren pitkämainen muoto koostuu jonosta erikorkuisia mäkiä ja niiden välisistä alavista savi- ja hiekka-alueista. Långörenin pituus länsi-itäsuunnassa on n.850 metriä ja leveys suurimmillaan n.140 metriä. Saaressa on nykyisin kolme asuinrakennusta laajoine tontteineen. Näillä ei ole erityistä kulttuurihistoriallista arvoa.



Långörenin korkeusvaihtelut



## 5. VAIHTOEHTOJEN PUNNINTAA

### U-PIHAT

Suunnitelma jatkaa alueelle tyypillistä matalaa ja väljää rakennuskantaa. Rakenne on selkeä ja jatkuva ja kattaa saaren päästä päähän. Asunnot keskittyvät merelle avautuvan pihan ympärille luoden puolijulkisen korttelligihan.

Haaste: Vaihtoehto on perinteinen, eikä muodosta erityistä muusta rakenteesta eroavaa aluetta. Väljän rakentamisen kustannukset valikoivat asukkaita korkeammista tuloluokista. Maankäyttö on tuhlailevaa ja vaatii välitiloihin pysäköintialueita.

### SAARET

Pyöreä saarekemuoto lähtee maastonmuodoista ja viittaa historiallisiin saaristolämmöihin. Rakentaminen on kompaktia, jolloin luonto saarten välissä säilyy. Rakenne on erilainen ja ympäristöstä erottuva. Asuntotyypit muodostuvat mielenkiintoisiksi. Autopaikat voidaan sijoittaa runkoihin.

Haaste: Asuntojen suuntautuminen eri suuntiin voi olla haasteellista. Korttelit voivat eristyä toisistaan.

### PISTETALOT

Rakentaminen koostuu päätien varrella sijaitsevista pistetalorykelmistä. Rakentaminen on kompaktia ja jättää tilaa luonnolle. Rakenne muodostaa mielenkiintoisen urbaani - luonto -suhteen. Korkeammista rakennuksista aukeaa näkymät eri suuntiin. Alueen monipuolisuutta voi lisätä leveillä kanavilla. Autopaikat sijoittuvat jalustoihin.

Haaste: Korkeat kerrostalot voivat katkaista näkymiä. Korttelit voivat eristyä liikaa omiksi kokonaisuuksiksi ja muodostua lähiömäisiksi. Kerrostaloasuminen ei välttämättä houkuttele kaikkia asukkaita.

### SELKÄRANKA

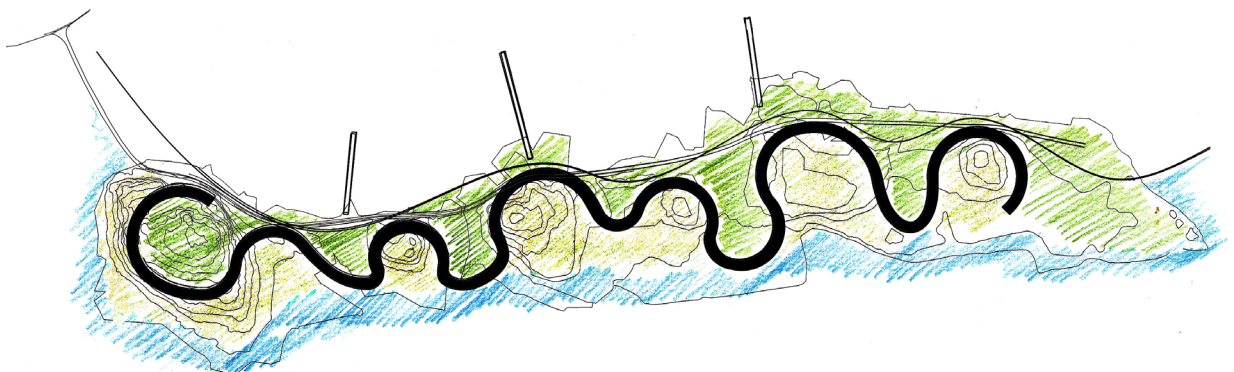
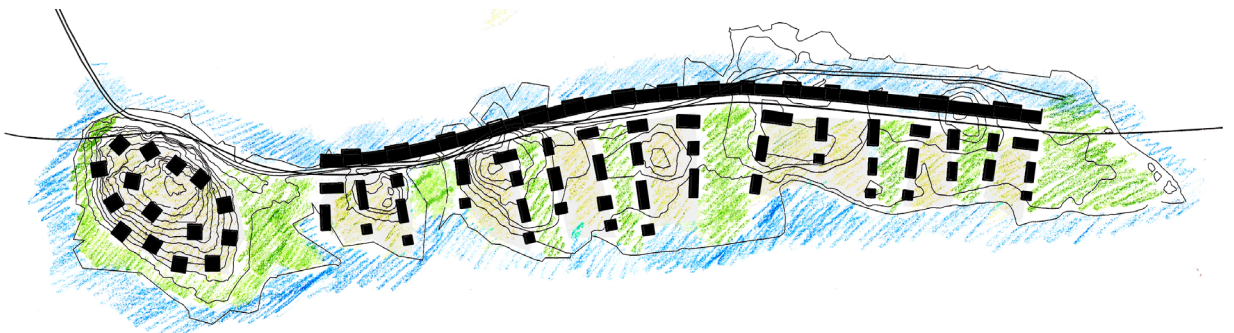
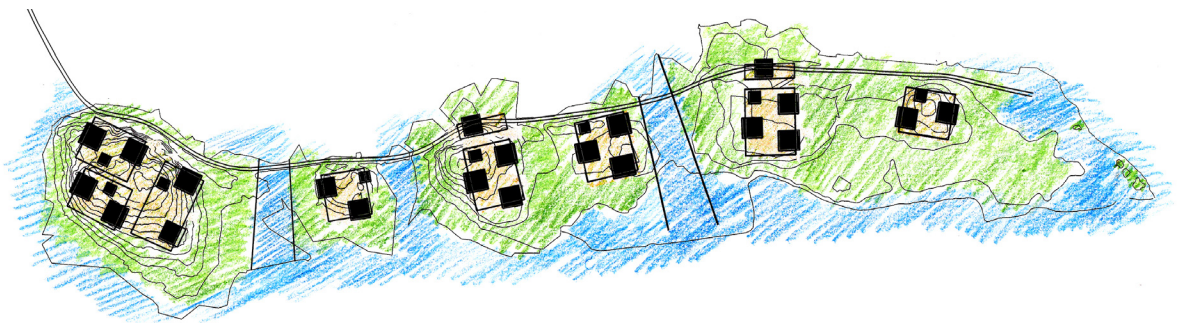
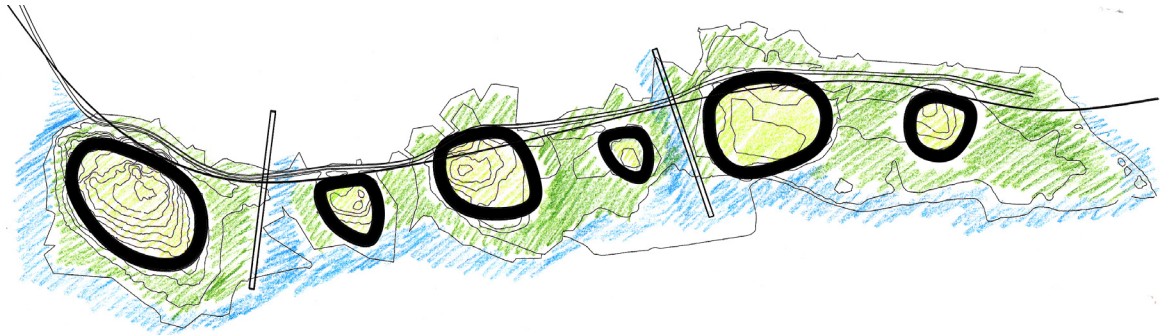
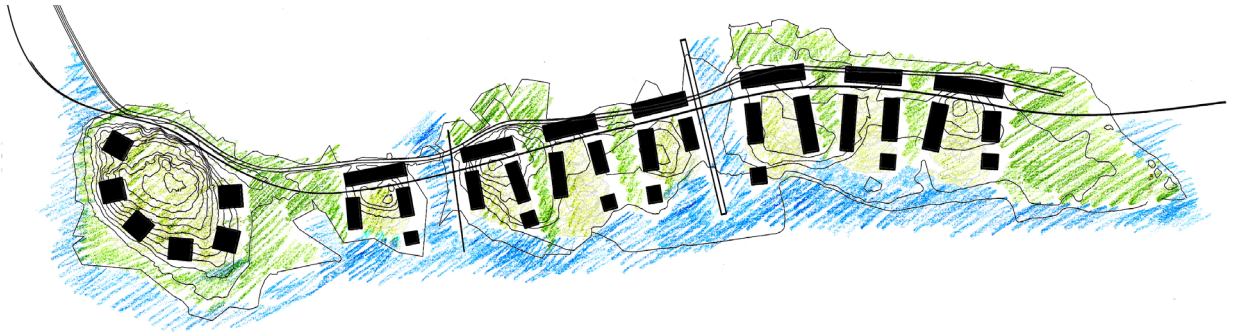
Rakenne muodostaa selkeästi erilaiset puolet; pohjoisessa muurimainen selkäranka on tiivis ja korkeampi ja harvenee etelään. Rakenne jatkuu läpi saaren, eikä eristymistä tapahdu. Rakentaminen on tiivistä ja matalaa, muuriin saadaan vaihtelua terasseilla.

Haaste: Vaihtoehto on perinteinen ja yllätyksetön. Saari vaatii turhaa täyttöä ja autopaikat laajoja pysäköintialueita.

### KÄÄRME

Rakennusmassa kiemurtelee läpi saaren muodostaen erikokoisia ja -luonteisia pihvoja sekä pohjois- että eteläpuolelle. Mielenkiintoisia näkymiä syntyy eri suuntiin asunnoista ja ympäristöstä. Rakenne polveilee myös korkeussuunnassa. Luonnolle jää tilaa rakennusten lomassa, sillä autopaikat voidaan sijoittaa runkoon.

Haaste: Reunoilla rakennukset sijaitsevat alavammilla mailla, jolloin suunnitelma vaatii lähes koko saaren käsittelyä ja täyttöä.





## 6. VALITTU RAKENNUSPERIAATE: SAARET

### LUONNE

Suunnitelman tavoitteena on säilyttää alueen saarimaisuus ja korostaa sen merellistä sijaintia. Paikka kannustaa innovatiiviseen rakentamiseen ja sen luonteen tulee erota keskusta-alueiden "tavanomaisemmista" tyylistä. Tarkoitus on korostaa ja tukea paikan erityistä identiteettiä.

Suunnitteluratkaisu koostuu erikokoisista pyöreistä rakennuskehistä, jotka varioituvat massallaan ja sisällöllään. Meri on vahvasti läsnä ja vesialueet työntyvät kehien sisäpihoille. Valinnan taustalla on myös viittaus perinteisiin saaristokyliin ja maalaistiloihin, joissa sisäpiha suojattiin ulkokehän rakennusmassalla. Myös alueelle johtavan Långörintien luonne pidetään pienimittakaavaisena "kylänraittina".

Långöreniä ei ole tarkoitus eristää muusta ympäröivästä rakenteesta, vaan ottaa se osaksi uutta rakentuvaa kaupunginosaa. Asuntosaarien pyöreä muoto tukee yhteyttä eri suuntiin: keskustaan, lähiympäristön luonto- ja ulkoilualueille sekä merelle. Långörintien sijainti pysyy edelleen saaren pohjoispuolella, mutta sitä jatketaan Karhusaareen sillan avulla, joilloin muodostuu lenkimäinen ulkoilureitti Östersundomin saaristossa. Tällä vältetään lisäksi alueen muodostumista ns. eristetyksi "luksuskaupunginosaksi".

### MAAPERÄ

Suunnitelman lähtökohtana on ottaa huomioon alueen luonnolliset maastonmuodot ja rakentaa aina saaren korkeimmille mäkihoidille. Rakennuspaikan valinta viittaa myös perinteiseen maisemaan rakentamistapaan asua rinteillä ja mäillä ja jättää alavimmat maat viljelytarkoituksiin.

Kortteleista viisi on säännöllisen pyöreitä ja läntisin kuudes mukailee korkeimman mäen soikionmallisia korkeuskäyriä. Kaikki asuinrakennukset sijoitetaan sokkelijalustalle tulvarajan yläpuolelle, jotta mahdollinen merenpinnankohoaminen ei vaikuta haitallisesti alueen asumismahdollisuuksiin. Pyöreiden kortteleiden keskelle jää piha, jolla kasvaa puita ja pensaita. Piha kohoaa sen keskiosassa seuraten luonnollisia maastonmuotoja. Tarvittaessa mäen reunoja täytetään pihan esteettömyyden saavuttamiseksi. Pihaa reunustaa kulkutie, joka laskeutuu loivasti kohti rantaa ohjaten sadevedet pois pihalta mereen.



### SUUNNITELMAN SUHDE ASUMISEN TRENDIIN

Asuntosaalet reagoivat osaltaan asumisen tuleviin tarpeisiin. Asuinalueen monipuolisuus tulee houkuttelemaan väestöä erilaisista taustoista ja tuomaan alueelle tasapainoisen heterogeenisen väestön. Laaja asunto- ja varustusvalikoima tuo alueelle väestöä erilaista tulo-, koulutus- ja ikäluokista.

Rakennuskehät mahdollistavat monenlaiset ratkaisut asuntotyyppien suhteen. Myös niiden sekoitukset korttelin sisällä ovat mahdollisia. Asuntokuntien kokojen tai koostumusten muuttuessa asunto muuntuu elämänvaiheiden mukaan. Asuntojen muunteluvaihtoehdot auttavat asukkaita lisäksi juurtumaan alueeseen, mikä osaltaan hillitsee muuttoliikettä. Yhteistilojen ja -pihojen tuoma sosiaalisuus tukee ikääntyvien asukkaiden kykyä asua omassa asunnossa mahdollisimman pitkään. Harrastamahdollisuudet esteettömästi suunnitellun ympäristön ohella antavat virikkeitä jokapäiväiseen elämään.



## KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

Suunnitelma koostuu kompakteista asuinalueista ja säästää siten maa-alaa ja välttää turhaa maantäyttöä. Saaren molemmissa päissä on siltayhteys, lännessä keskustaan ja idässä Karhusaareen. Autoliikenne kulkee pitkin pohjoista raittia, jonka varrella on leveä kävelybulevardi yhdistäen saaren konkreettisesti alueen muuhun ympäristöön ja asukkaisiin. Asuntojen omat autopaikat on sijoitettu rakennusrunkoihin ja vieraspaikat ovat päätien varressa, jolloin laajat pysäköintikentät vältetään. Långörintien jatkaminen Karhusaareen tukee julkisen bussiliikenteen reittiä saaren sivuitse, jolloin tarve omalle autolle vähenee.

Asumisratkaisuissa otetaan huomioon tulevaisuuden asuntotarve ja -toiveet. Rakennusmassojen tiivis sijoitus vaikuttaa energiankulutukseen samoin kuin asuntojen läpitalon suuntaus passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisessä. Kestävät ja laadukkaat materiaalit takaavat rakennusten pitkän elinkaaren. Tulvarajan yläpuolelle rakentaminen huomioi mahdollisen merenpinnan nousun.

## SOSIOKULTTUURINEN NÄKÖKULMA

Nykyaikana ihmisten hyvinvoinnille katsotaan olevan tärkeää mm. yhteisöllisyys, virkistysalueet, luonto sekä aktiviteetit. Yleisesti väestö muuttaa pääkaupunkiseudulla mm. alueen rauhallisuuden, luonnonläheisyyden ja lapsiperheille sopivuuden perässä.

Asuntosaaret muodostavat pieniä kyläyhteisöjä, joiden keskellä sijaitsevat suojaisat seurustelupaikat. Saarekkeita ei kuitenkaan ole tarkoitus eristää toisistaan ja siten pihoja ja ”kyliä” yhdistää kevyenliikenteenreitti. Reitti kulkee polveilevana pihasta toiseen laskeutuen välillä välitilojen pohjalle kaislikon tasolle. Reitin varrella sijaitsee istuskelu ja -harrastuspaikkoja. Långörenin itäisessä päädyssä on koottuna erilaiset harraste- ja urheilukentät omaan saarekkeeseensa.

Yksityisten asuntojen lisäksi asuinrakennuksissa tai sen ympäristössä sijaitsee yhteistiloja, jonne asukkaat voivat kokoontua. Långörenintien pohjoispuolelle sijoittuu kaislikon reunaan kaksi koko alueen yhteistä tilaa, joita asukkaat voivat käyttää tarvitsemiinsa toimintoihin, kuten kerhoihin, kuntosaliin, kahvilaan ym. tapaamisiin.

Jokaiseen asuntokehään kuuluu laituri venepaikoineen sekä sauna- tai huoltorakennus. Sijainti antaa hyvät mahdollisuudet veneilyn lisäksi erilaisten vesiuurheilulajien harrastamiseen sekä talviurheilulajeihin jäällä ja muualla luonnossa. Saarten välitilaan jäävät laaksot saavat olla luonnontilassa tai asukkaat voivat hyödyntää maata esim. puutarhoille tai pienille viljelyksille.

## LUONTO JA MERI

Luonto ja meri on suunnitelmassa osana jokapäiväistä elämää. Urbaani asuminen ja luonto vuorottelevat sopusoinnussa. Meri työntyy rakennusten lomaan ja välitilat saavat olla luonnontilassa muuttuen aina merenpinnan kohoilun mukaan. Tulevaisuudessa merenpinnan noustessa asuntosaaret saavat jäädä näkyviin ainoastaan rakentamisen osalta ja muodostaa ”kelluvia” asuntosaaria.

Aluetta sivuavaa Natura 2000-aluetta ei poisteta, mutta hoidetaan ja siistitään asianmukaisella tavalla. Veneille ruopataan selkeä reitti ja yhteys tulee kulkemaan Långörenin eteläpuolelta luonnosuojelualueen sivuitse, jolloin historiallinen purjeveneyhteys Östersundomin mantereelle palautetaan.

Långörenin pohjoispuolella sijaitseva Kapellvikenin lahti jätetään edelleen rauhoitetuksi ruovikoalueeksi linnuille. Lahden puolisten yhteistilojen luota sijoitetaan kaislikon lomaan laiturit, joista voi tutustua ruovikon elämään sitä häiritsemättä. Laitureiden viereen avataan kapeat avovesialueet, jotka auttavat samalla lintuja pääsemään keskelle ruovikkoa. Lintutorni sijoittuu itäisen laiturin päähän edulliselle lintujen tarkkailupaikalle.

## NÄKYMÄT

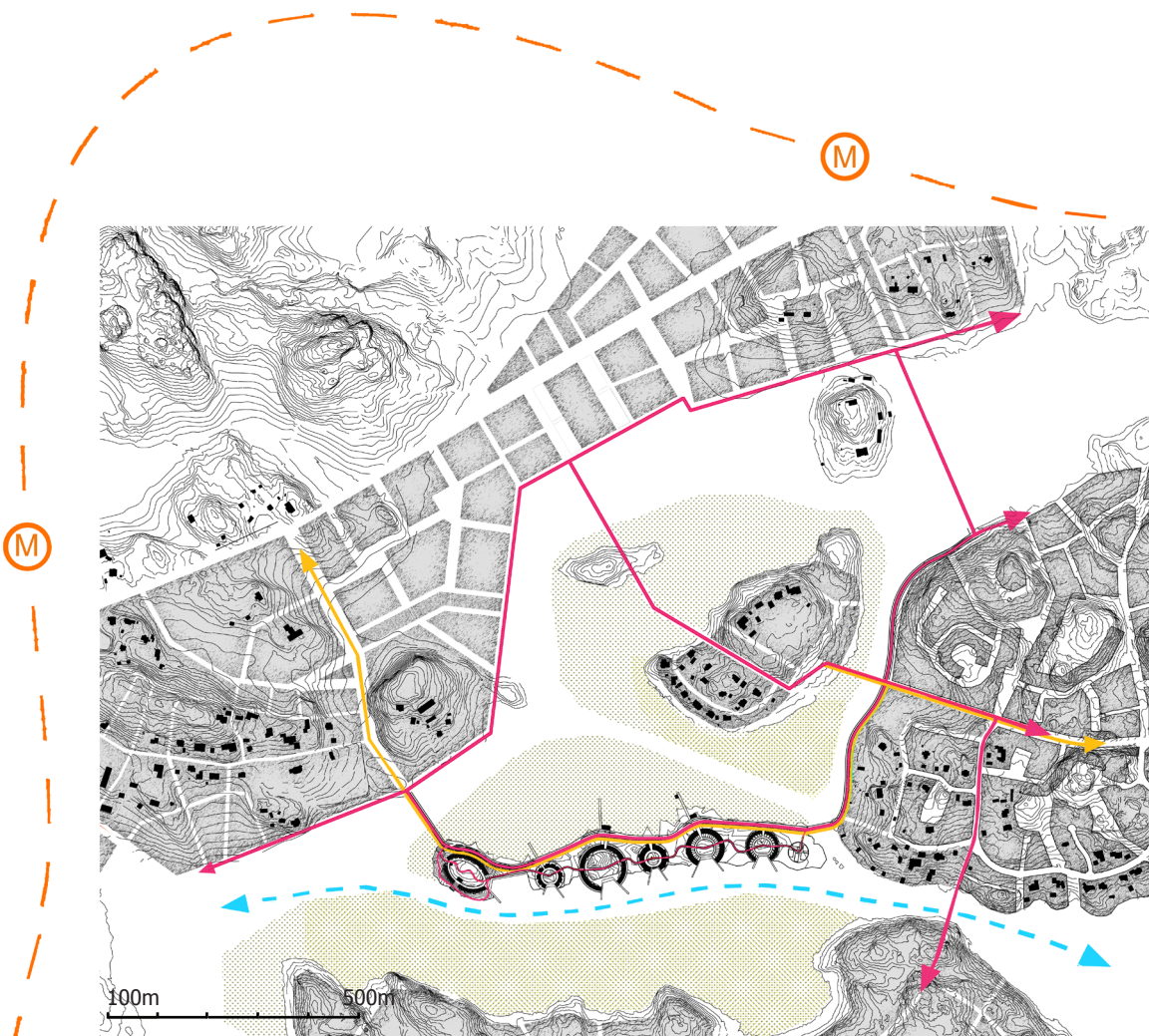
Rakennusmassan katkeaminen mäkien välillä tuo vaihtelevia näkymiä sekä ympäröiviltä mailta että saaresta lähiympäristöön. Rakennukset eivät kohoa saaren nykyisestä silhuetista merkittävästi vaan sijaitsevat puuston lomassa. Saaren rakentaminen ei siten muuta näkymälinjoja muuhun saaristoon.

Saaren pohjois- ja eteläpuolilla on erilainen luonne. Pohjoisessa korttelien sisäpihat avautuvat päätien kautta suojeltavalle ruovikkoalueelle. Etelässä taas aukeaa laiturin päässä upea merinäköala. Saaren pitkittäissuuntaisissa julkisivuissa kortteleiden korkeudet vaihtelevat.

Kaikki asunnot ovat läpitalon huoneistoja, joten jokaisesta on yhteys sekä sisäpihalle että maisemaan. Parvekkeiden puolen vaihtamista pohjoispuolilla ei nähty tarpeelliseksi tämän molemminpuolisen yhteyden vuoksi. Asuntosaarten keskelle kohoavalle sisäpihalle säilytetään alkuperäistä puustoa. Puut jäsentävät pihaa, tuovat näkösuojaa ja muodostavat varjoisia istuskelu- ja oleskelupaikkoja.

## KERROSALAT

Kortteleiden yhteiskerrosala käsittää n.24500 k-m<sup>2</sup>. Koko saaren aluetehtokkuudeksi tulee n. 0,35.



Yhteydet lähiympäristöön

- ulkoilureitti
- bussiliikenne
- metroliikenne
- purjeveneyhteys mantereelle

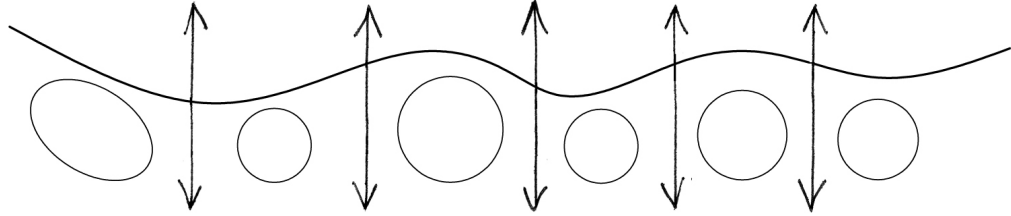
## 7. MALLIKORTTELIT

Korttelivariaatiot kuvaavat erilaisia asuntotypologioita yhtenevässä pyöreässä kehämuodossa. Vaihtoehtoissa tutkitaan yksityisyyden ja yhteisöllisyyden eri mahdollisuuksia samalla pyöreällä runkomuodolla. Mallikortteleissa on haettu erilaisia luonteita ja visuaalista ulkonäköä vaihtelun ja monipuolisuuden saavuttamiseksi.

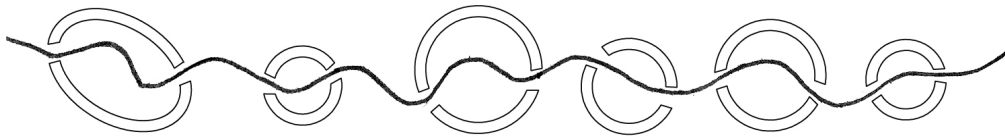
Kaikissa kortteleissa toistuvat tietyt elementit luonnosta ja merellisyydestä; metsäiset sisäpihat ja pihalle työntyvät laiturit veneineen. Rakennusmassan keskelle sijoitettu piha suojaa tuulelta ja meri-ilmalta sekä muodostaa helposti valvottavan alueen lasten leikkeihin. Pihojen luonne ja koko vaihtelee korttelityypin mukaan satunnaisesta kohtausalueesta yhteiskäyttöiseen oleskelu-alueeseen. Saaren keskellä kulkeva ulkoilureitti yhdistää korttelit helminauhaksi.

Korttelit eroavat toisistaan asuntojakaumalla: asuntotyyppillä, -koolla, kerroksien lukumäärällä ja asuntojen suuntauksella. Asuntojen monipuolisuutta lisää niiden muuntelukyky, joilloin kevyiden seinien muutoksilla voidaan muuttaa mm. huonelukuja tai asunnon sisäistä jakoa. Esteettömyys on otettu huomioon mitoituksessa ja kulkuyhteyksissä. Monikerroksisissa asunnoissa on esitetty hissivaraukset. Asunnoilla on maantasossa oma piha tai ulkoyhteys toimii terassin tai parvekkeen kautta.

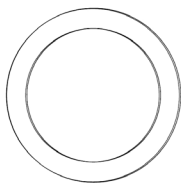
Kortteleihin on haettu vaihtelua variaatioilla julkisivuissa terasseilla, aukotuksilla ja yhteistiloilla sekä julkisivumateriaaleilla ja -väreillä. Jalustat on päällystetty luonnonkivellä, jolloin ne ikään kuin kasvavat saaresta. Rakenne koostuu kantavista seinistä ja ontelolaatoista. Avoimet ulkotilat rungossa on katettu kehää yhdistävillä kattorakenteilla, jotka eri kortteleissa eroavat suuntauksellaan tai kallistuksellaan.



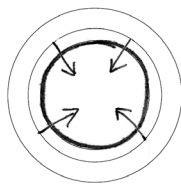
NÄKYMÄT



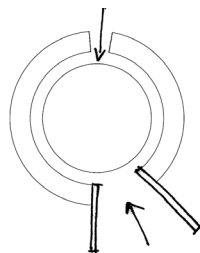
YHDISTÄVÄ REITTI



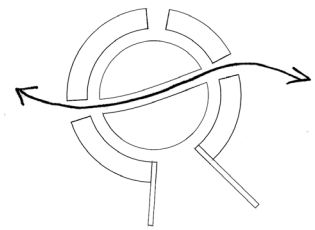
KEHÄ



PIHA



SISÄÄNKÄYNNIT



YHTEYDET

KEHIEN MUODOSTUMINEN





RUOVIKKO/  
HEVOSLAIDUN

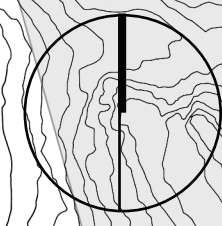
RUOVIKKO

YHTEISTILA

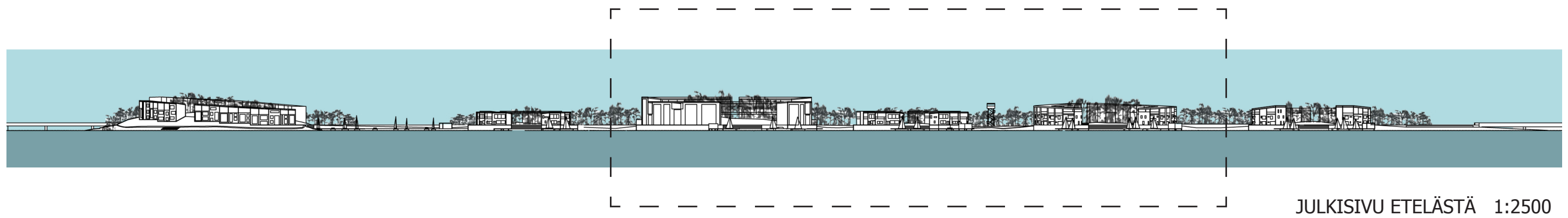
LINTUTORNI

YHTEISTILA

URHEILU









# 1. MUUNNELTAVA RIVITALO

Muunneltava rivitalo-saari koostuu ulkokehälle omille pihoilleen avautuvista asunnoista. Asuntojen luonne on yksityisempi, sillä sisäkehän puolelle on sijoitettu sisäänkäynnin yhteyteen aputilavyöhyke ja autotalli. Ulkokaarella sijaitsevat ikkunat ovat päinvastoin suuria avautuen omalle terassille.

Muunneltavan asunnon perusyksikkö koostuu kaksikerroksisesta asuinviipaleesta ja asuntoja erottavasta matalemmasta autotalliosasta. Matala osa toimii toisessa kerroksessa kattoterassinä tai esim. osittain viherhuoneena, mutta säilyttää ilmavan luonteensa. Terassit on katettu kehää kiertävällä katolla antamaan suojaa ympäri vuoden. Yksityisyys säilyy myös terassiosuudella sen rajautuessa naapurin ikkunattomaan seinään.

Asukkaiden itse päättäessä ulkokehän rakennusvolyymiin, asunnot muuntuvat perheiden kasvaessa tai työtilajärjestelyiden myötä. Makuuhuoneet voidaan joko jakaa eri kerroksiin tai vaihtoehtoisesti sijoittaa kaikki alakertaan koko yläkerran jäädessä laajaksi avoimeksi oleskelutilaksi. Alakerta on myös kokonaan erotettavissa erilliseksi asunnoksi esim. isovanhemmalle tai vanhemmalle lapselle. Tällöin saunatilat jäävät yhteiskäyttöön eteisestä käsin.

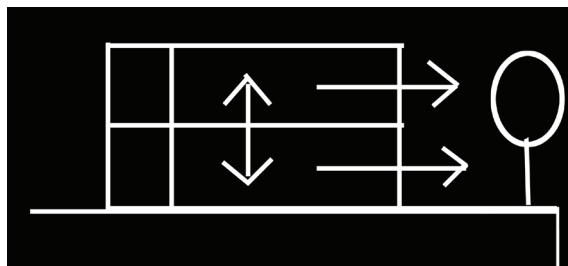
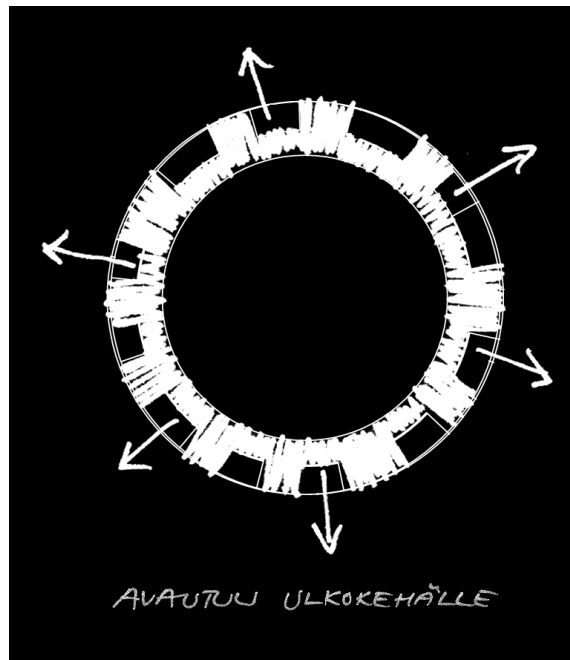
Keskuspiha on eri vaihtoehtoista pienin toimien lähinnä satunnaisena kohtauspihana ja ajotienä asuntokohtaisiin autotalleihin. Autotallin koon asukas saa päättää tarpeensa mukaan tai hyödyntää esim. liike- tai työtilana.

Kaksikerroksiset asuinosat on rapattu valkoisiksi ja matalimmat välisosat erottuvat puuverhouksella omaksi osakseen. Aidat tonttien välillä jatkuvat puisina autotallin päätyseinistä antamaan yksityisyyttä pihoil- le.

## ASUNTOJEN PINTA-ALAT:

Asuinosa muuntelun mukaan 115 m<sup>2</sup> - 145 m<sup>2</sup>  
+ autotalli / työtila  
+ kattoterassi

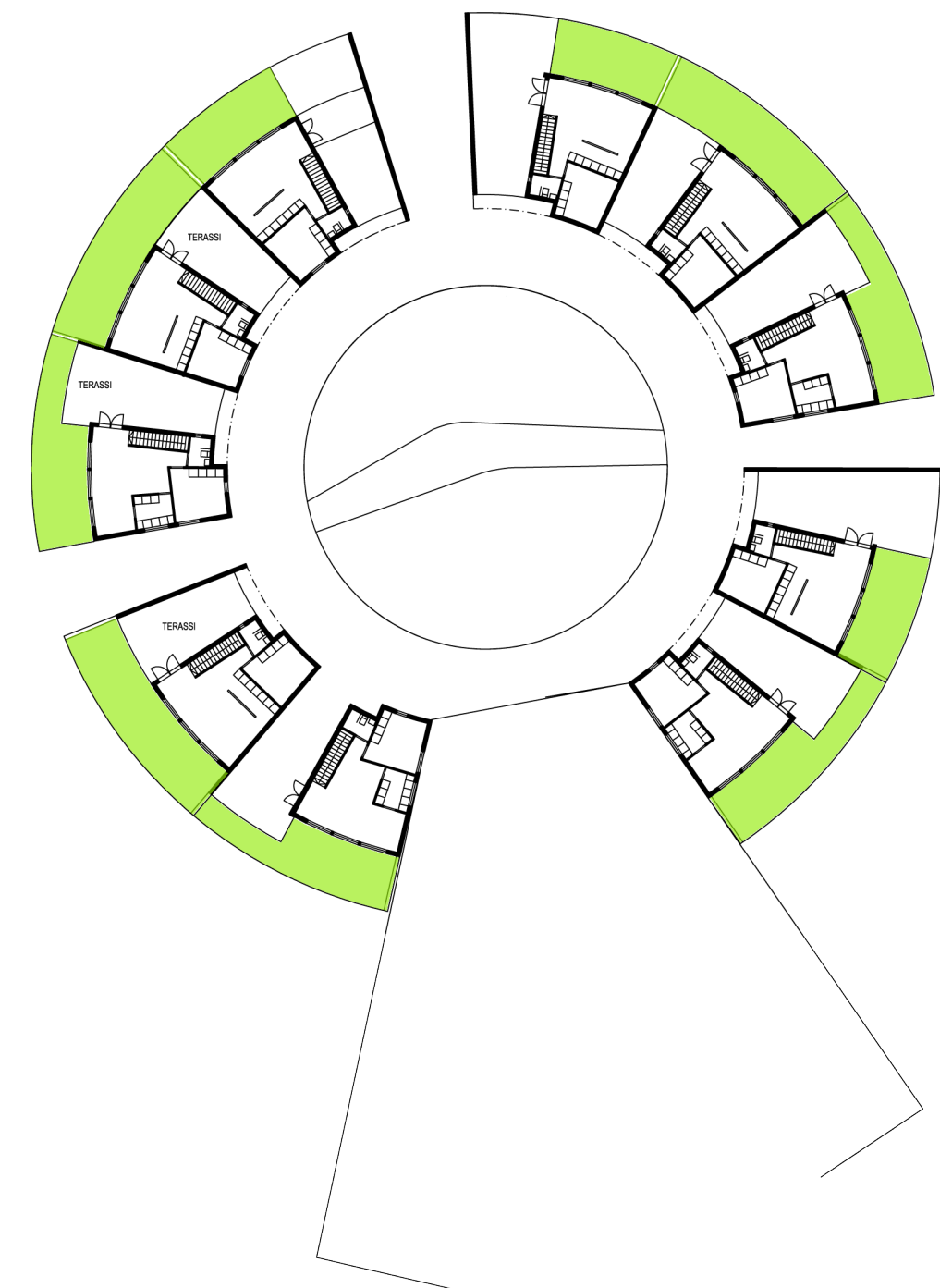
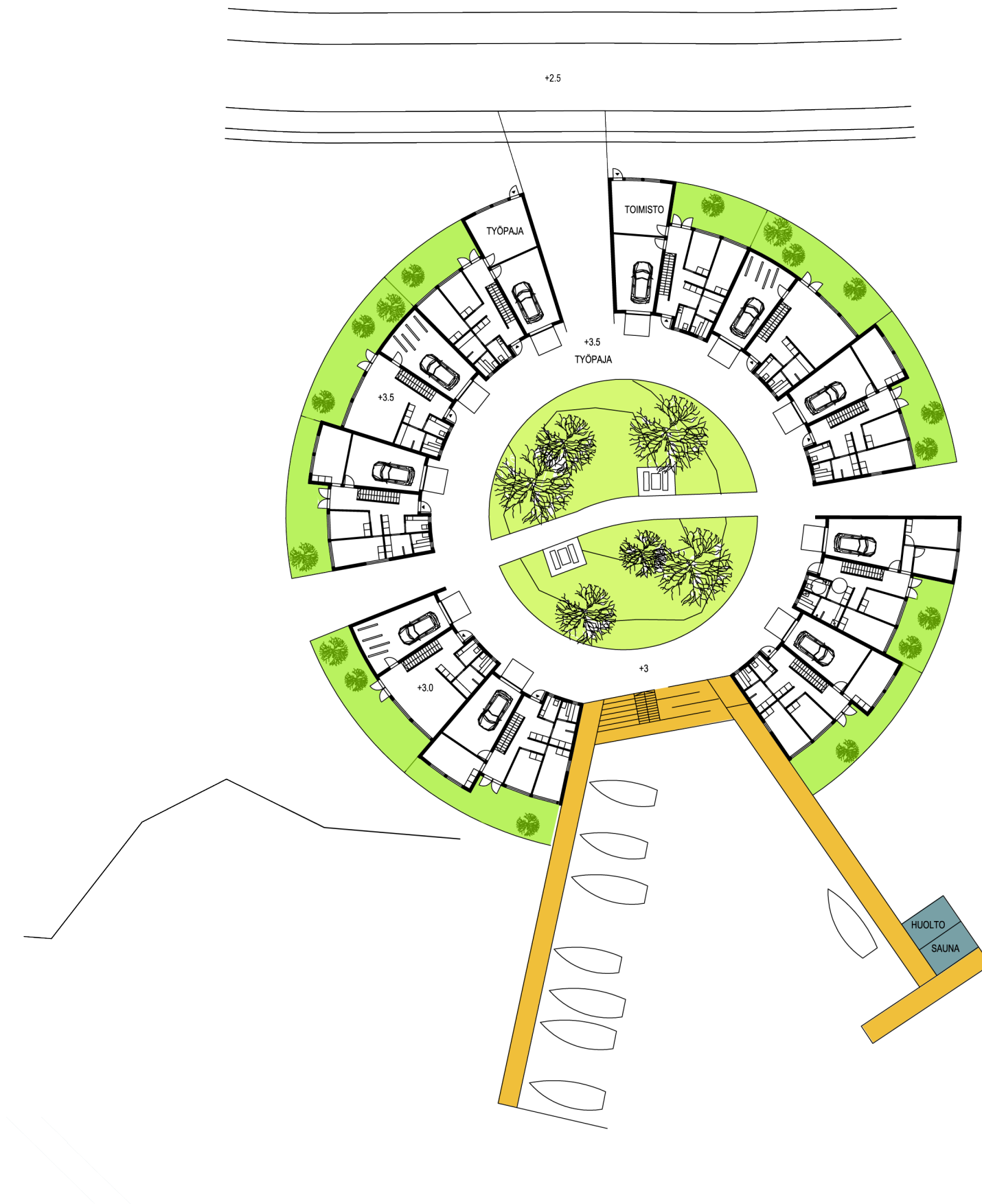
Mallikehässä asuntoja on 10 kappaletta.  
Kerrosala on n. 1900 k-m<sup>2</sup>.

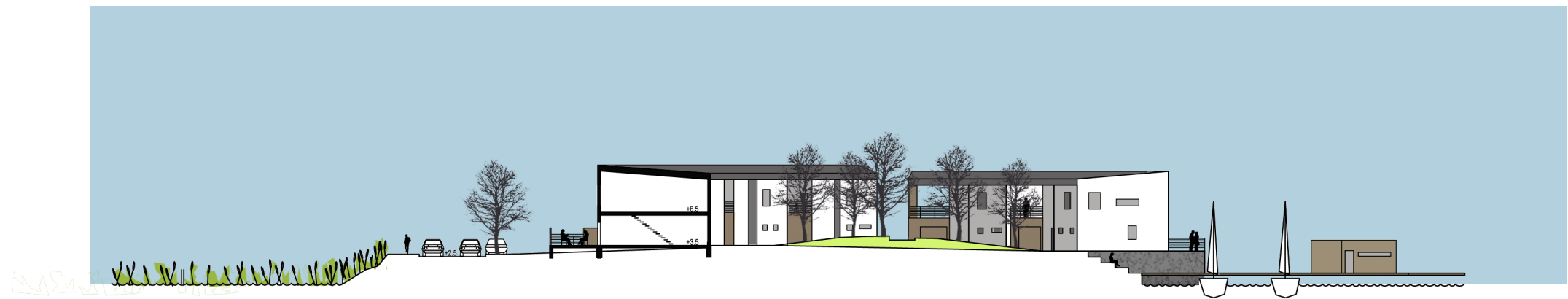




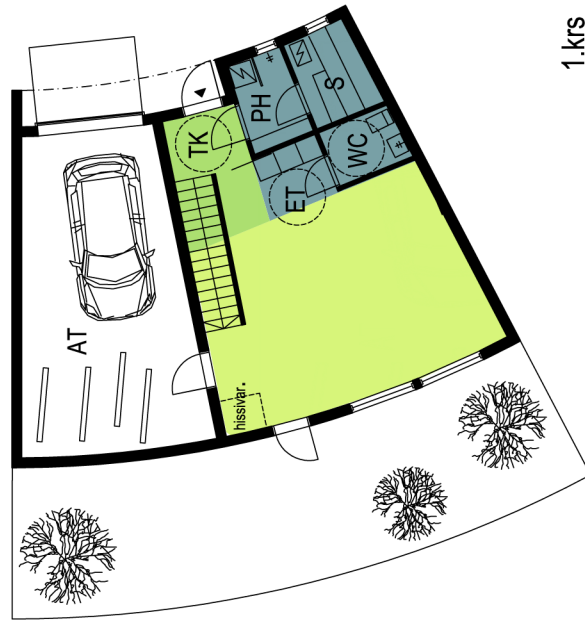




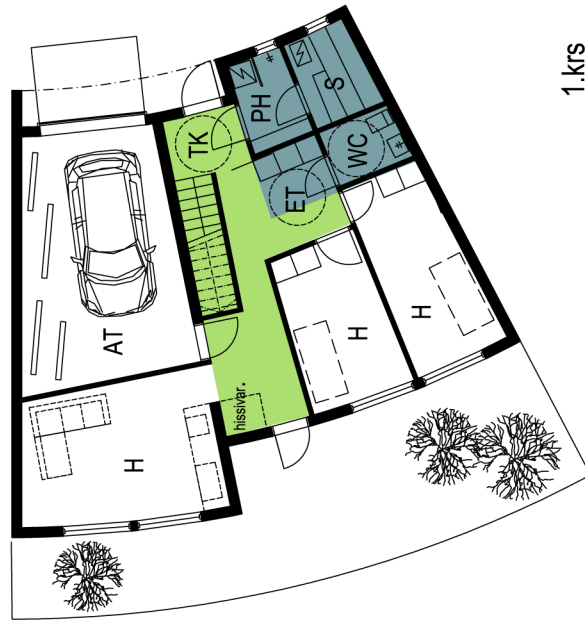




# PERUSYKSIKKÖ



# KASVAVAT LAPSIPERHEET, 3-4h



1.krs

1.krs

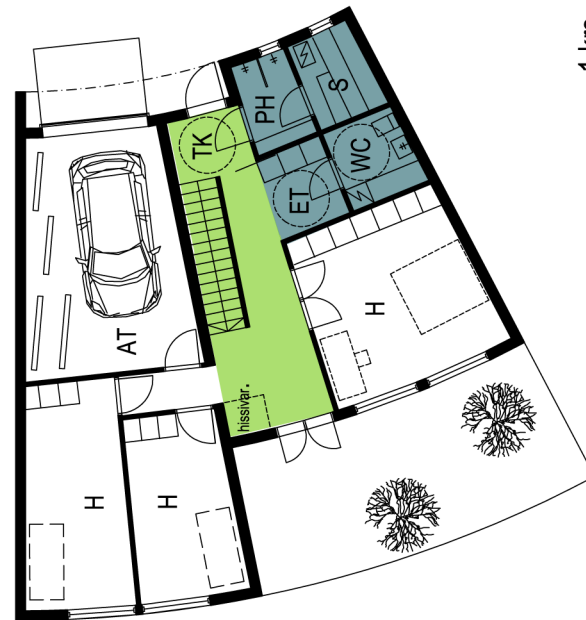


2.krs



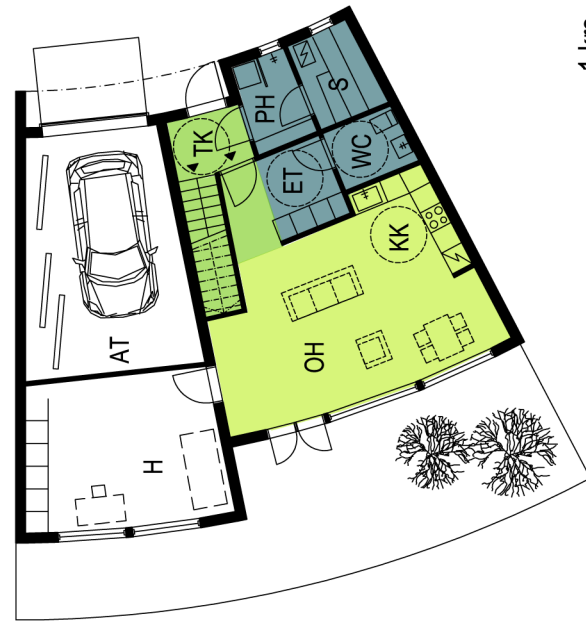
2.krs

# MAKUuhuONEET ALAKERRASSA



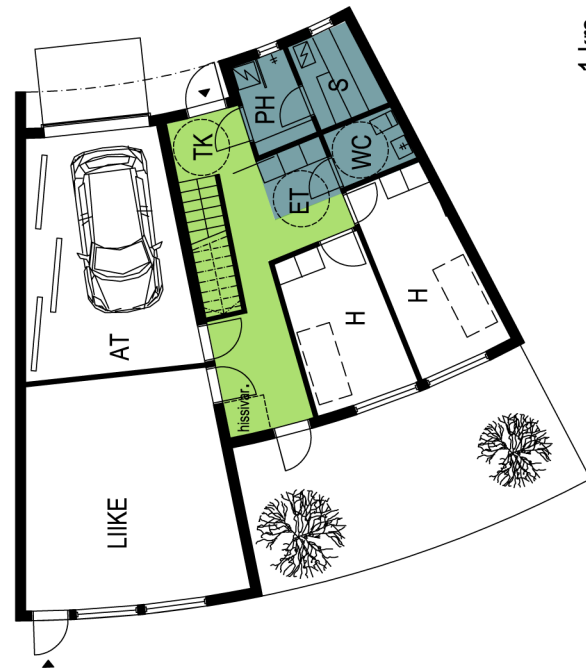
1.krs

# ERILLISET ASUNNOT



1.krs

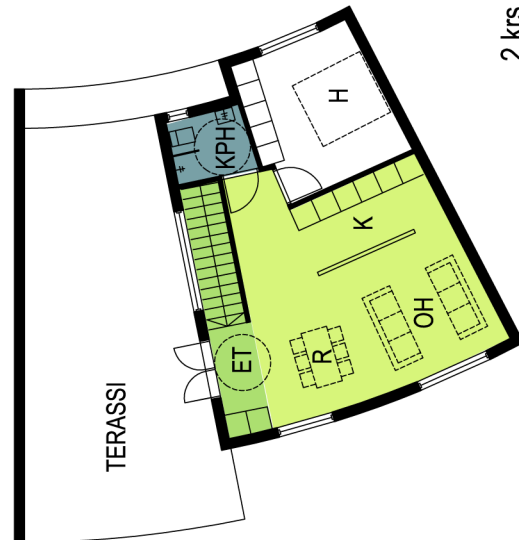
# LIIKE- TAI TYÖTILA / 2 AUTOPAIKKAA



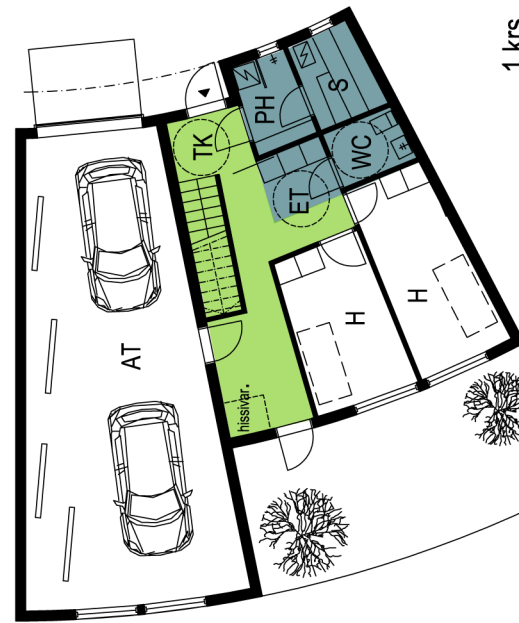
1.krs



2.krs



2.krs



1.krs





## 2. TOWNHOUSE

Townhouse-saaren asunnot avautuvat valoisina läpi rungon. Kehä muodostuu vaihtelevasti kapeista kolmikerroksisista ja leveämmistä kaksikerroksisista asunnoista, jotka erottuvat toisistaan aputilavyöhykkeellä ja asunnon sisäisillä portailla.

Pohjaperiaate on kaikissa variaatioissa ilma-va. Aputilat sijaitsevat yhdellä seinustalla jättäen loppuosan vapaasti sisustettavaksi. Avautumista läpi rungon tehostaa ensimmäisen kerroksen oleskelutilat ja ruokailutila, jotka laajenevat sisäpihalle. Toisen ja kolmannen kerroksen huonejaot ovat myös asukkaan päätettävissä ja muunneltavissa tarpeen mukaan. Osittain sisäänvedetyt terassit sijaitsevat aina kattokerroksessa yhdessä saunatilankanssa, josta avautuu hienot näkymät merimaisemaan. Kaksikerroksisten asuntojen katto voidaan hyödyntää kattoterassin tai viherhuoneena.

Asuntokohtaiset pihat sijaitsevat keskikokoisella sisäkehällä tukien sosiaalista yhteyttä naapureihin. Pariovet avaamalla alakerran oleskelutila jatkuu terassin kautta pihalle. Autopaikat sijaitsevat kellarikerroksessa, jonne laskeutuu ajoramppi päätieltä. Kellariin sijoittuu lisäksi jäte- ja tekniikkatilat.

Materiaalit ja julkisivuaukotus varioituvat asuntokohtaisesti townhouse-tyylin mukaan. Esimerkissä on käytetty vaihtelevasti kolmea erisävyistä puuverhousta korostamaan asuntoviipaleita yhtenäisessä asuntokehässä. Koko korttelia kehystää meren suuntaan laskutuva kattorakenne.

### ASUNTOJEN PINTA-ALAT:

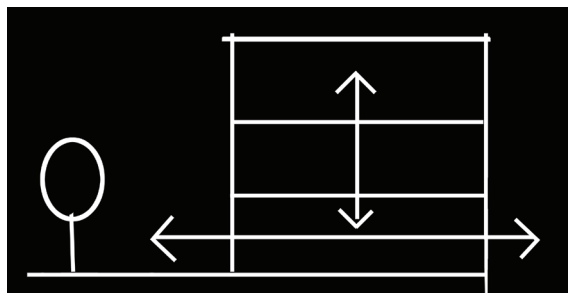
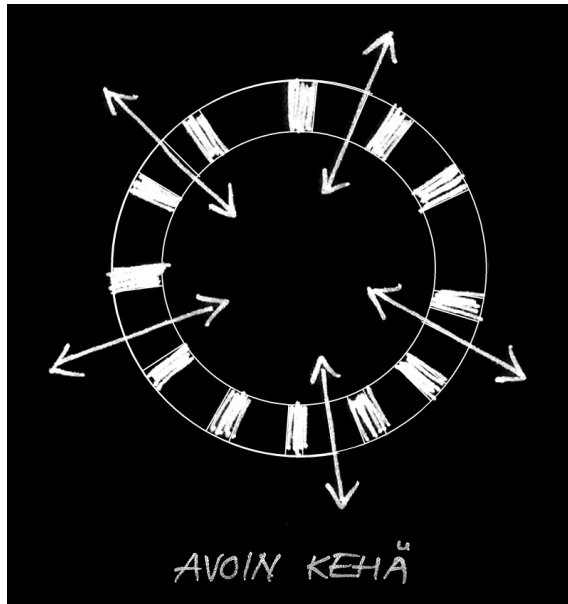
#### KAKSI ASUINKERROSTA

3h+tk+s	97m <sup>2</sup> +terassit	5 kpl
4h+k+s	106m <sup>2</sup> +terassit	4 kpl

#### KOLME ASUINKERROSTA

4h+tk+s	120m <sup>2</sup> +terassi	18 kpl
---------	----------------------------	--------

Kerrosala on n. 4000 k-m<sup>2</sup>

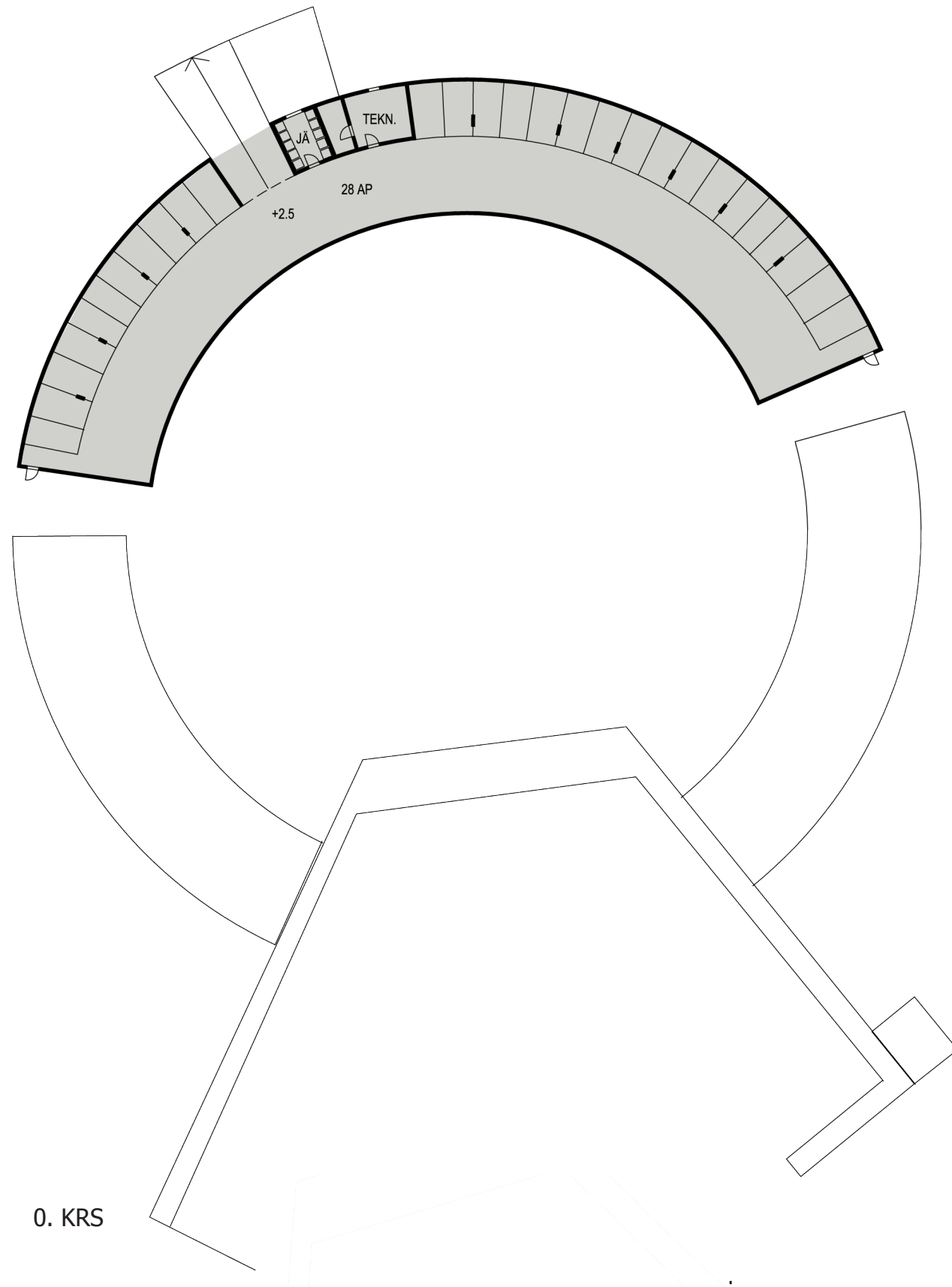


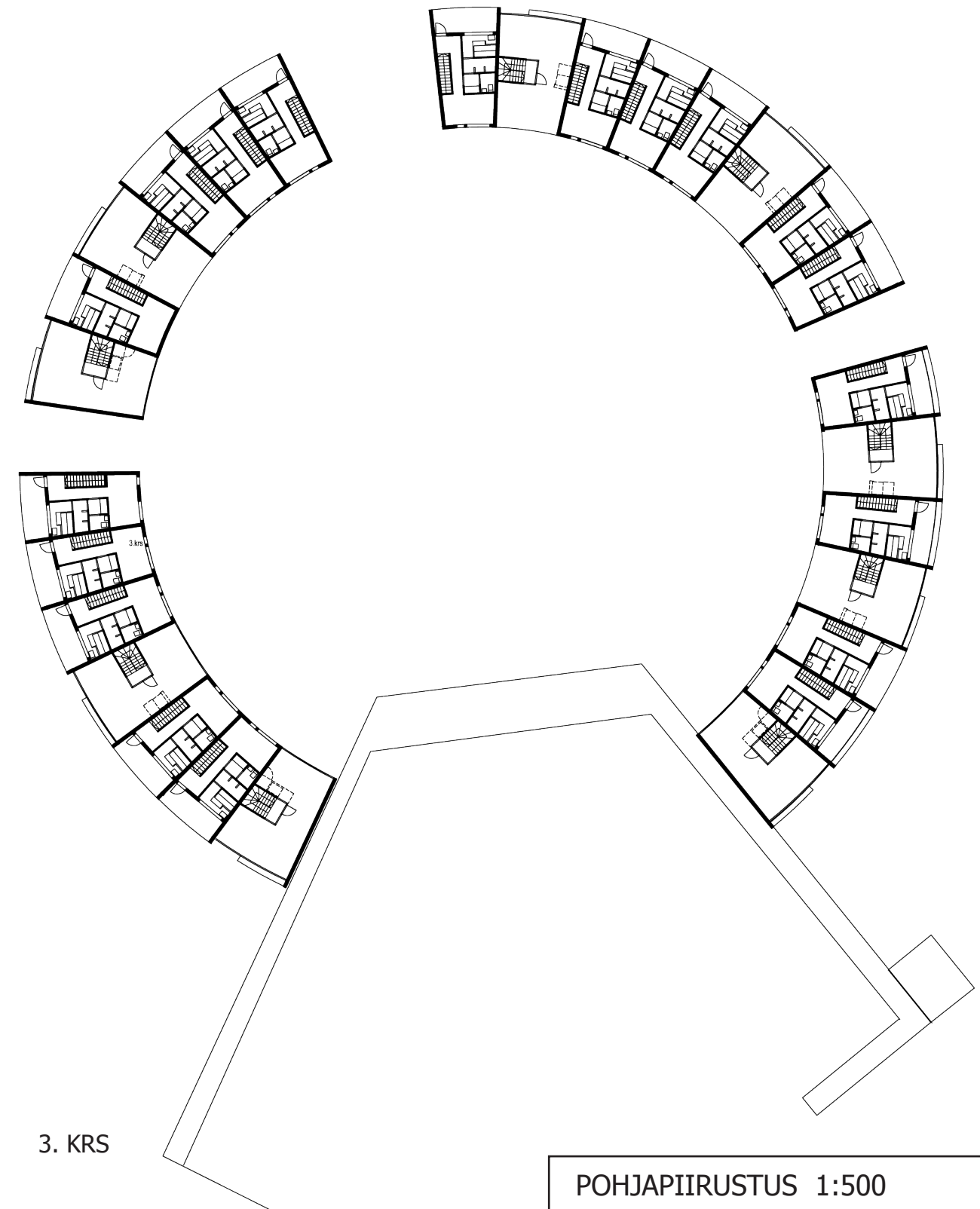
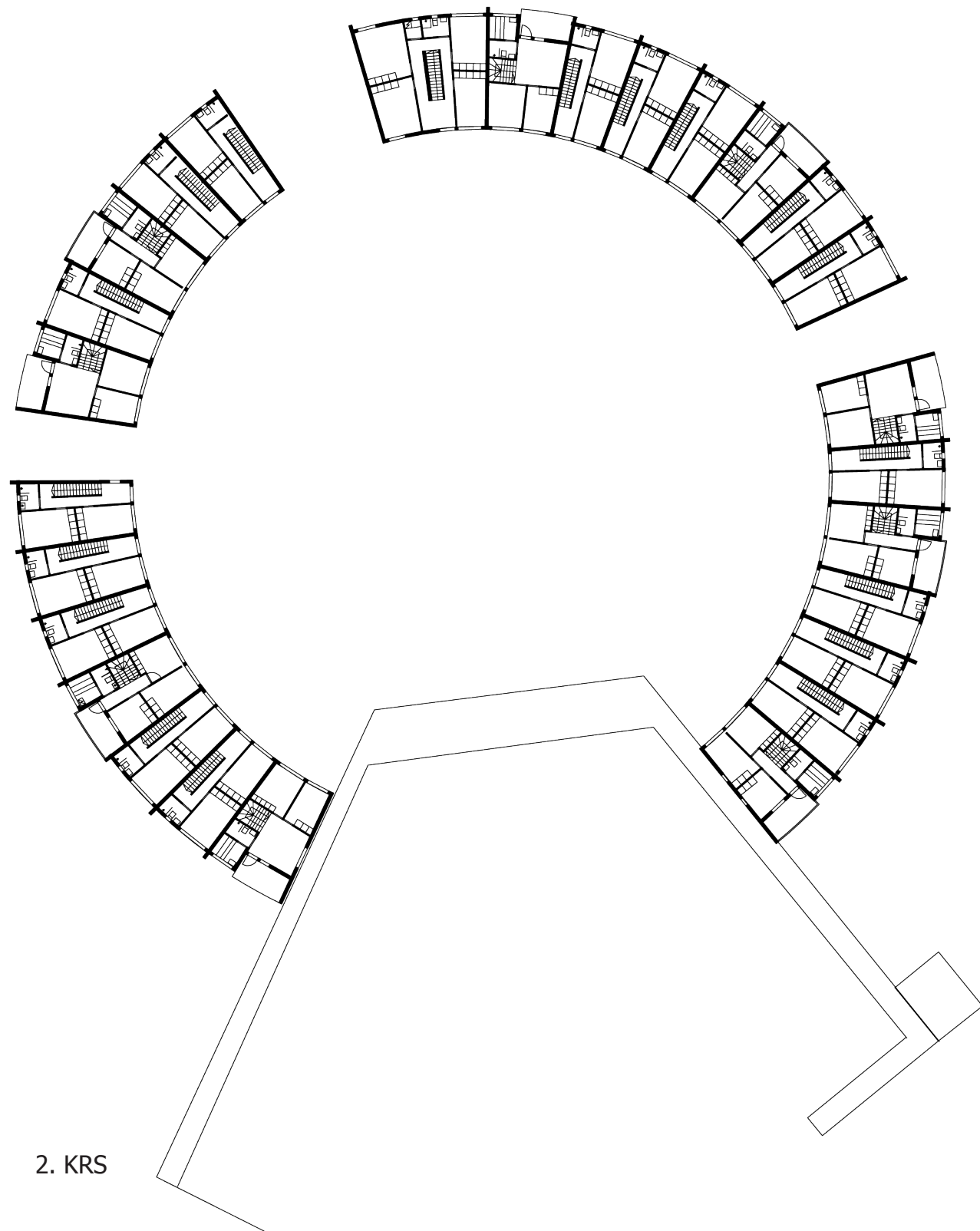


Näkymä townhouse-korttelista





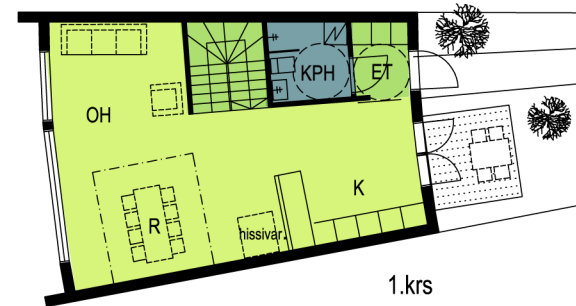




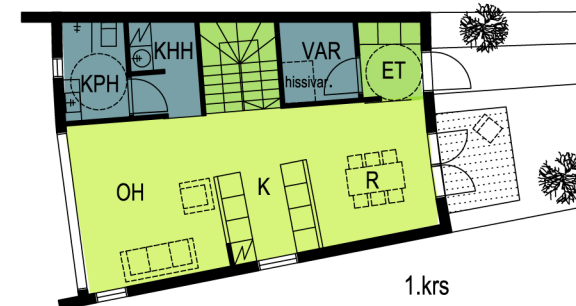




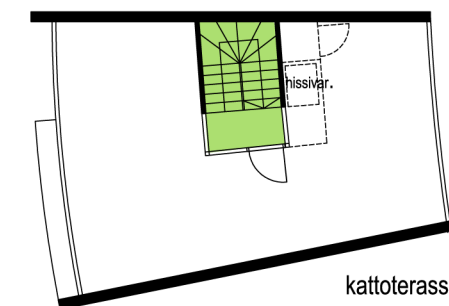
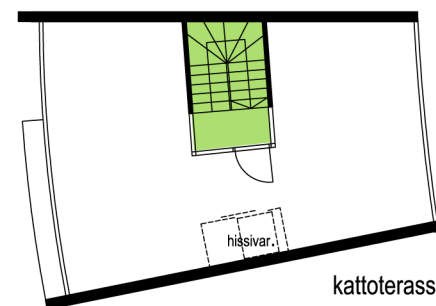
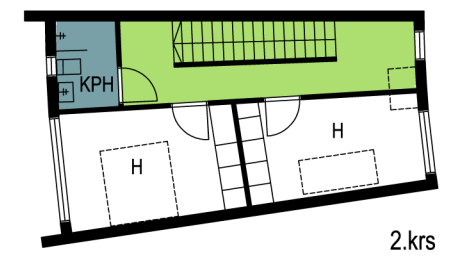
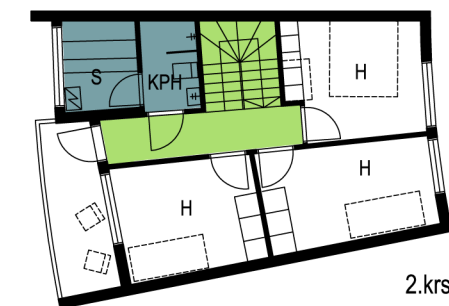
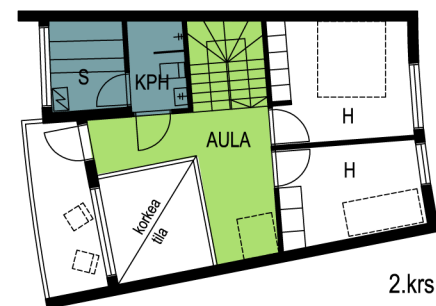
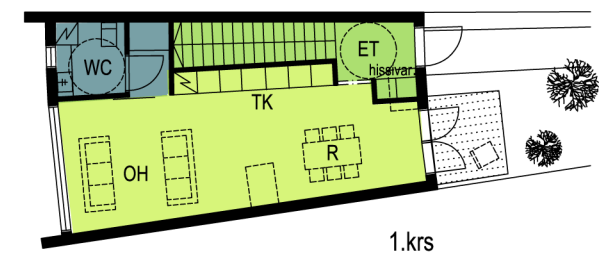
3h+tk+s 97m<sup>2</sup> +terassit



4h+k+s 106m<sup>2</sup> +terassit



4h+tk+s 120m<sup>2</sup> +terassi





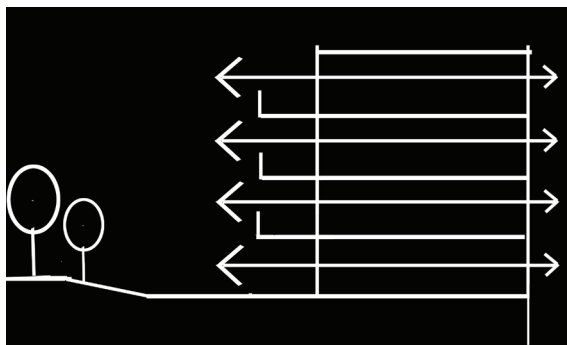
### 3. SIVUKÄYTÄVÄTALO

Sivukäytävä-saarella asunnot liittyvät vahvemmin yhteiselle sisäpihalle sivukäytävän ja sen varrella sijaitsevien terassien ja yhteistilojen kautta.

Asunnot käsittävät jakauman yksioista aina neljän huoneen perheasuntoihin. Asuminen tapahtuu yhdessä tasossa, lukuun ottamatta ensimmäisen kerroksen puolikasta, jossa asunnot ovat kaksikerroksisia. Sisäänkäynti on mahdollista pihalta molempiin tasoihin. Asunnoissa on periaatteena valoisa ja avoin keskiosa, jonka sivuilla huoneluvut vaihtelevat. Yksikään makuuhuone ei kuitenkaan liity suoraan sivukäytävälle. Oleskelutiloista on yhteys maisemaan isoilla ikkunoilla ja ranskalaisilla parvekkeilla.

Asuntoja yhdistää sisäpihalle parvekemainen sivukäytävä, joka erottuu asuntorungosta pienillä silloilla antaen yksityisyyttä. Käytävän varrella on sijoitettu terasseja ja yhteistiloja tukemaan toisten asukkaiden tapaamista. Tilojen sijoitus vaihtelee joka kerroksessa tuoden vaihtelua ja elävyyttä asukkaiden kulkemiseen. Terassit toimivat samalla näkyminä maisemaan puhkoen yhtenäistä asuntokehää. Monitoimitiloihin voidaan sijoittaa esim. kuntosali, työpiste, kerhohuone tai vaikkapa yhteinen keittiö- ja ruokailutila, jossa kotiaskareita voidaan suorittaa yhteisvoimin. Asuntokohtaisten saunojen sijaan yhteiset tilavat saunatilat sijaitsevat kattokerroksen lisäksi maantasossa, mikä mahdollistaa yhteyden uimaan ja talviharrasteisiin.

Autopaikat ja jätehuone sijaitsevat kellari-kerroksessa, josta on hissi- ja porrasyhteys jokaiseen kerrokseen. Yhteys kellarista ulkotilaan muodostuu pienillä ikkunoilla. Asuntokohtaiset varastotilat sijaitsevat koottuna pohjoisreunalla aina asunnon omassa kerroksessa. Julkisivumateriaalina on rapattu valkoinen tuomaan yhtenäistä ilmettä. Kirkkaasti väritetyt kulkuyhteydet tuovat värikyyttä sisäpihalle ja korostavat yhteistiloja. Kulkutiet on lasitettu siirrettävillä elementeillä



#### ASUNTOJEN PINTA-ALAT:

##### YKSIKERROKSISET

1h+tk	38 m <sup>2</sup>	7 kpl
2h+tk	50 m <sup>2</sup>	7 kpl
3h+k	67 m <sup>2</sup> /75 m <sup>2</sup>	19 + 5 kpl
4h+k	82 m <sup>2</sup>	17 kpl

##### KAKSIKERROKSISET

2h+k+kh+s	76 m <sup>2</sup>	8 kpl
3h+k+s	95 m <sup>2</sup>	2 kpl
5h+k+kh+s	130 m <sup>2</sup>	3 kpl

Kerrosala on n. 7000 k-m<sup>2</sup>

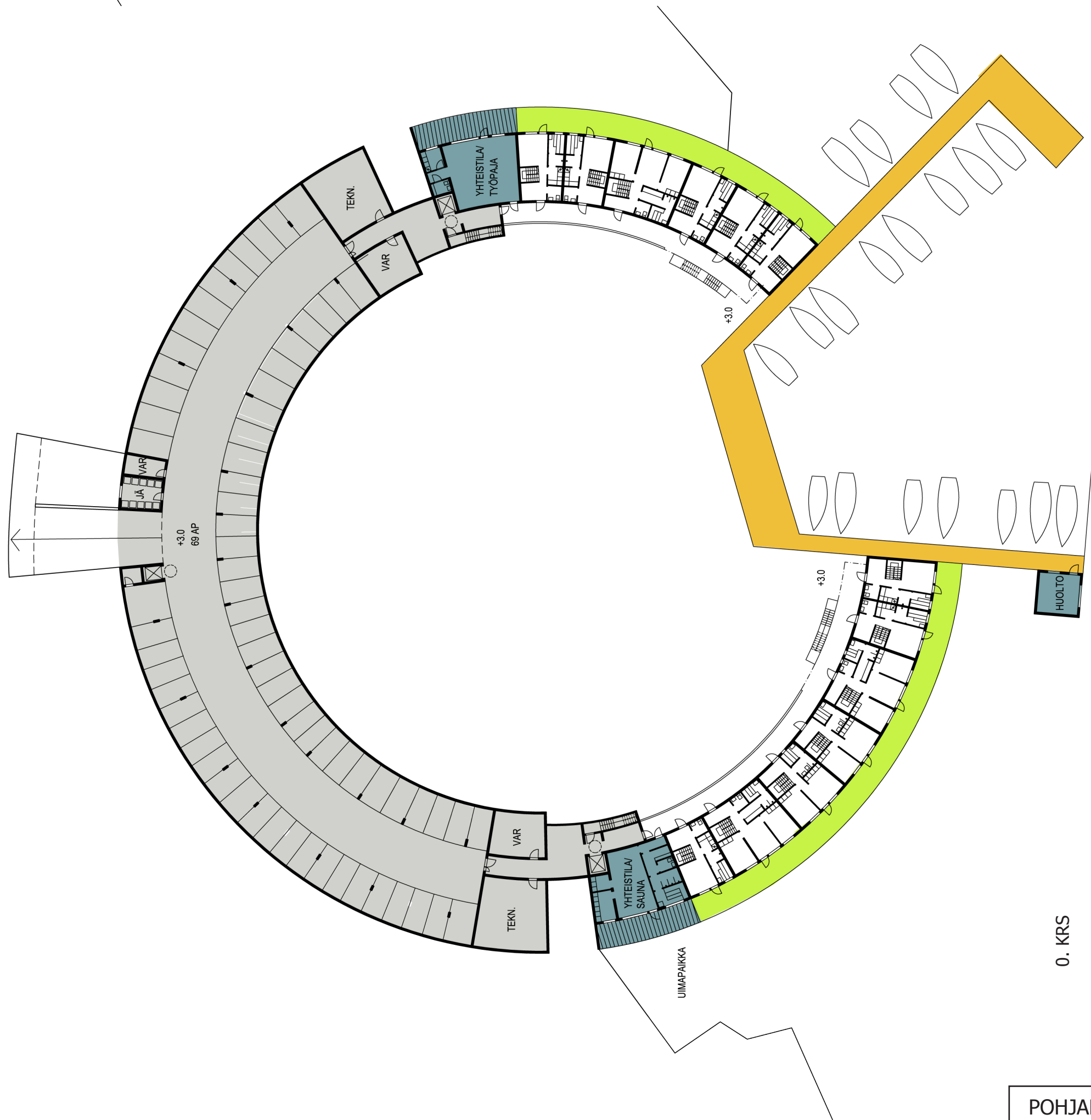




Näkymä sisäpihalta



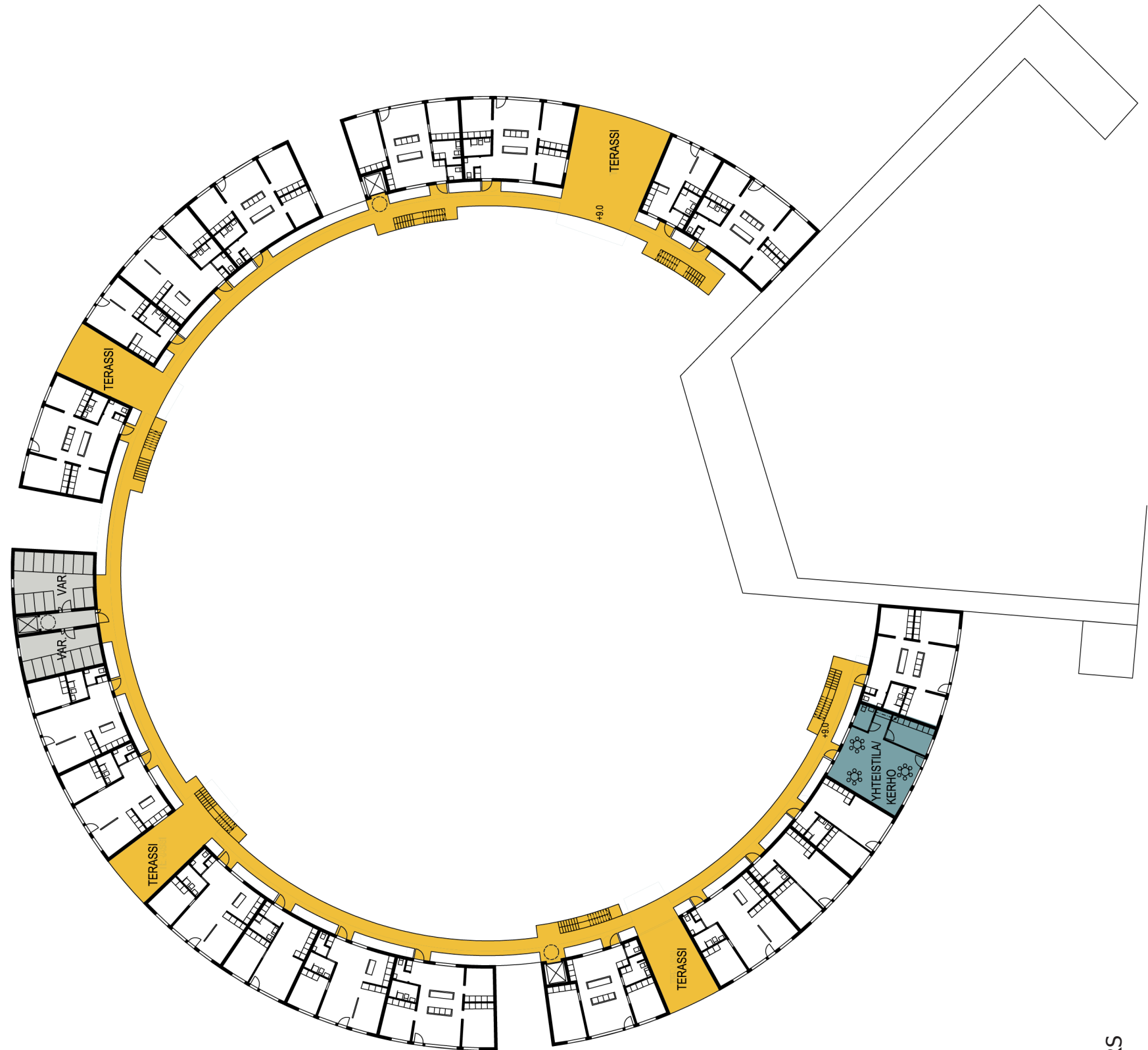




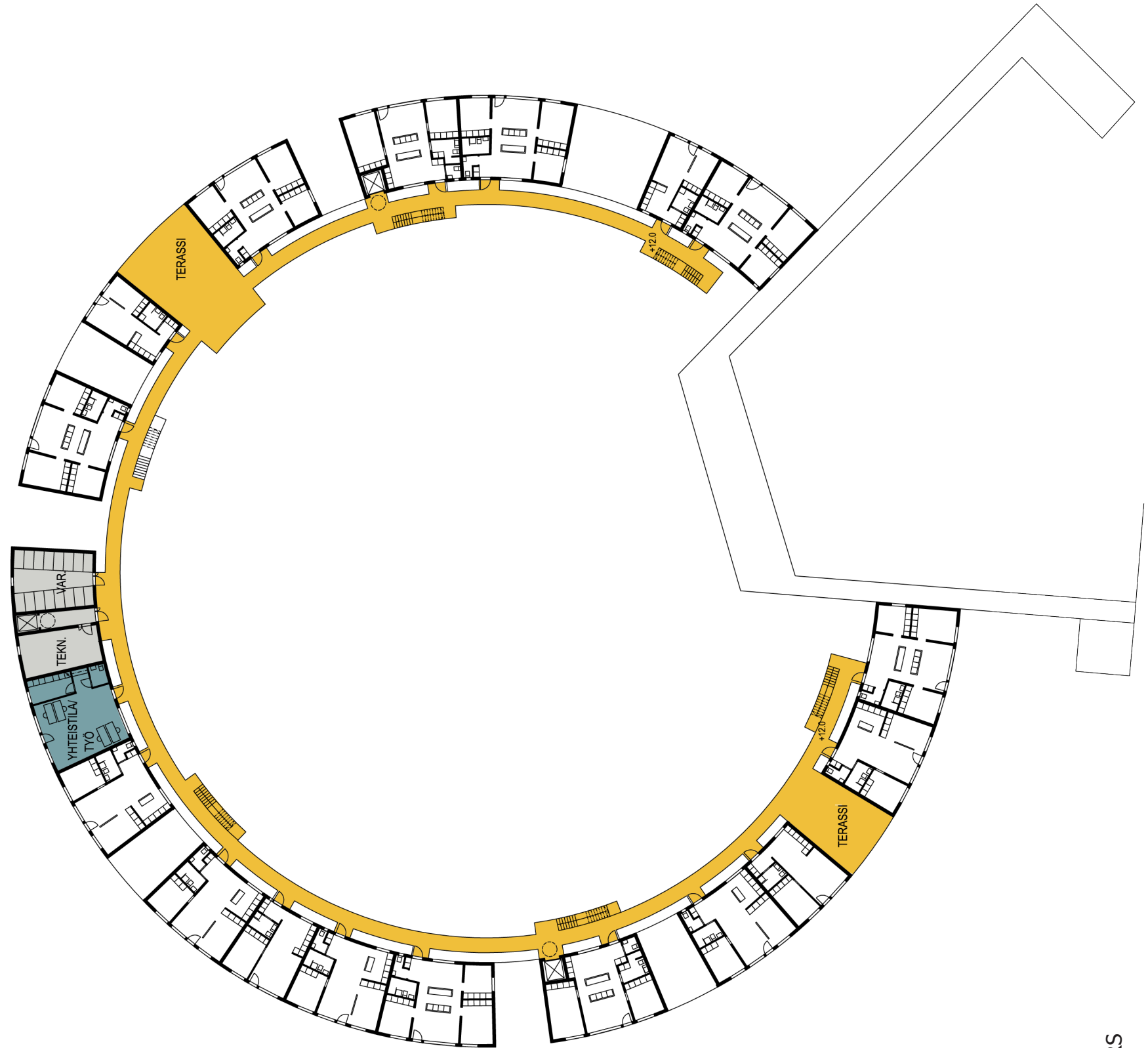




1. KRS

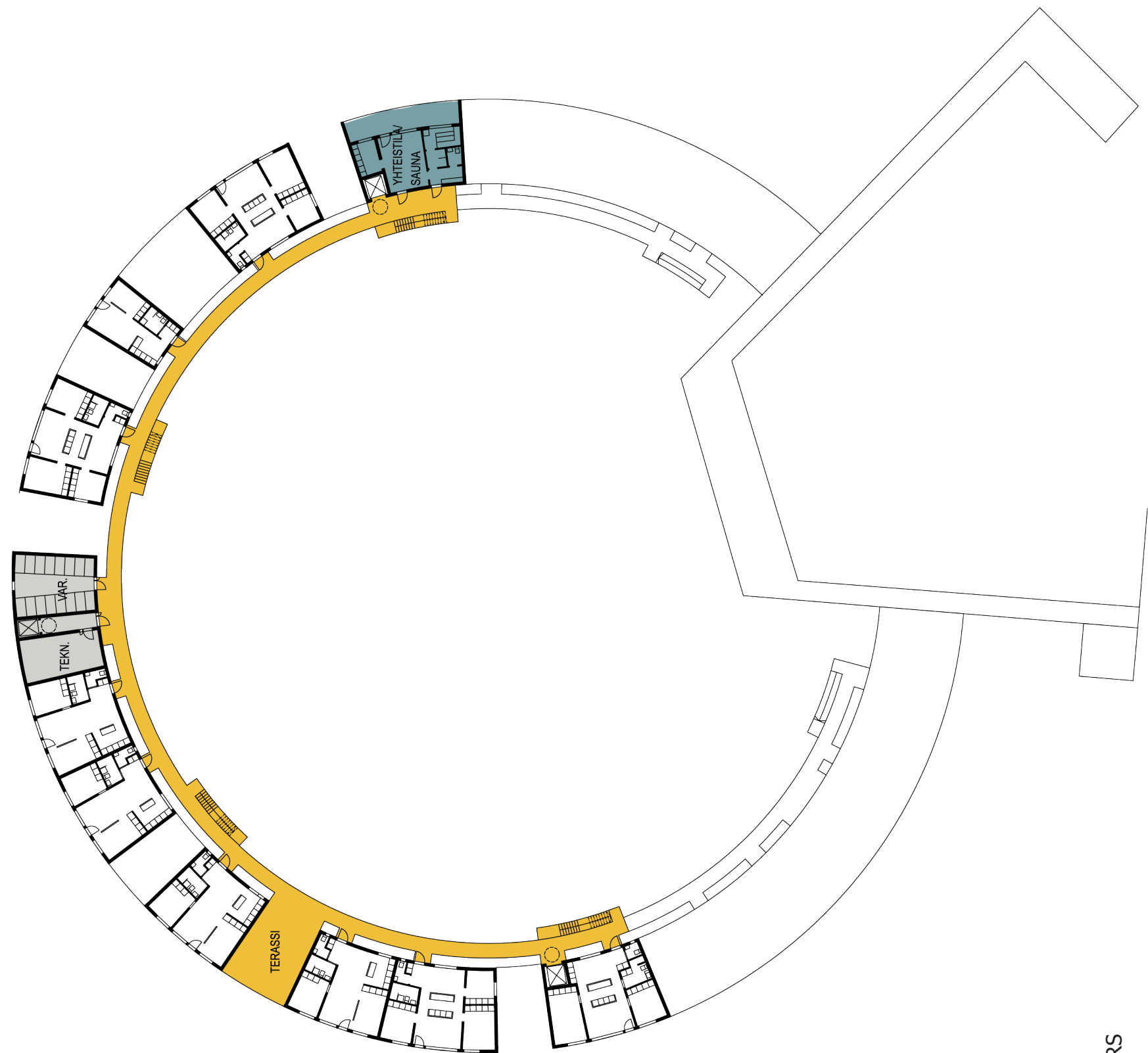


2. KRS



3. KRS



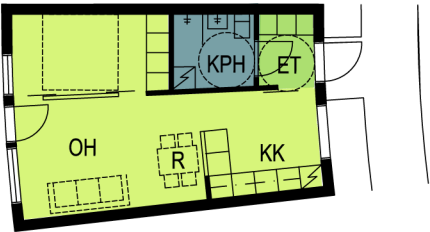


4. KRS

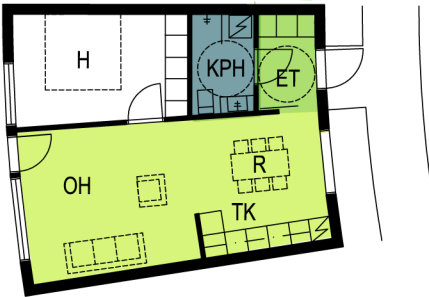


YKSIKERROKSISET

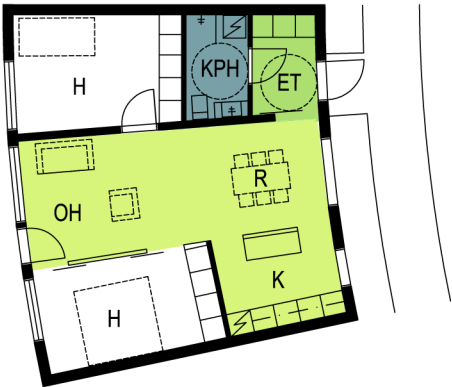
1h+tk 38m2



2h+tk 50m2



3h+k 67m2

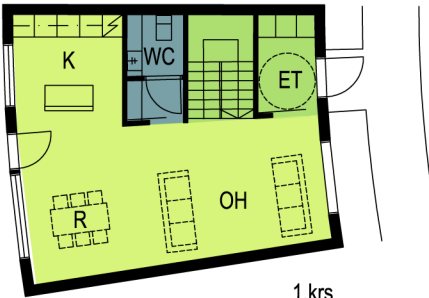


4h+k 82m2



KAUKSIKERROKSISET

3h+k+s 95m2



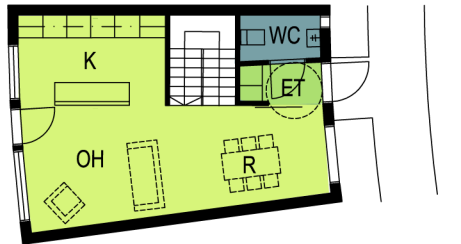
1.krs

5h+k+khh+s 130m2

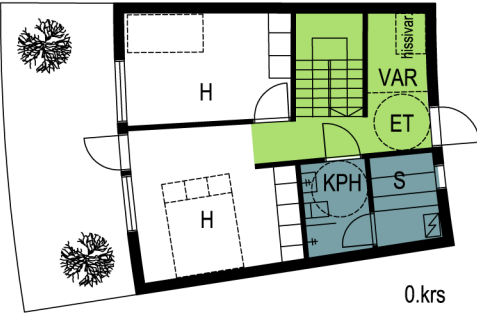


1.krs

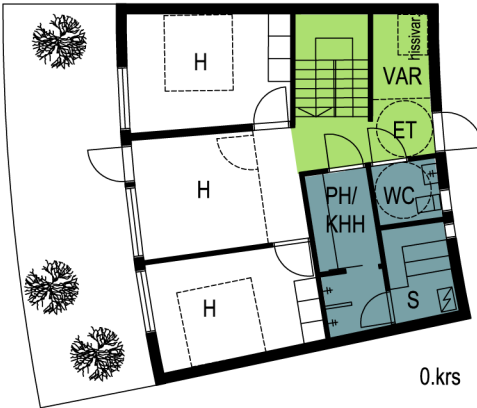
2h+k+khh+s 76m2



1.krs



0.krs



0.krs



0.krs







## LÄHTEET:

Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2008  
Sipoosta ja Vantaalta Helsinkiin liitettävän alueen suunnittelun lähtökohtia, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2008  
Rannikon laaksoista metsäylängöille, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2009  
Lounais-Sipoosta Helsinkiä – Maaseudusta kaupunkia, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2009  
Anneli Juntto. Asumisen muutos ja tulevaisuus, Suomen Ympäristö 33/2008, Ympäristöministeriö, Helsinki 2008  
Hyvä Asuminen 2010 (2005), esiselvitys, Juha-Matti Junnonen & Sami Kärnä / TKK rakentamistalous  
Jacobs, Jane (1992): The Life and Death of Great American Cities. VIntage Books, New York  
Kyllönen & Kurenniemi (2003): Asunto ja elämänkaari. Katsaus asumisen laatua koskevaan tutkimukseen. Stakes, aiheita 23/2003.  
Luoma (1997): Muuttuva ihminen - muuntuva asunto. Helsinki. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 93  
Neuvonen, Aleks (2007): esitelmä Urba-seminaari, Helsinki, lokakuu 2007  
Ruotsalainen, Pekka (2007): Muuttajan tulot kasvavat nopeasti. Hyvinvointikatsaus 3/2007  
www.ymparisto.fi, tammikuu 2010

## KUVALÄHTEET:

Kuva 1, 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13: Rannikon laaksoista metsäylängöille, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2009  
Kuva 3: Lounais-Sipoosta Helsinkiä – Maaseudusta kaupunkia, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2009  
Kuva 6: Maanmittausosasto  
Kuva 7: Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö, Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2008  
Kuva 14: www.ymparisto.fi, Maanmittauslaitos lupa nro7/MML/08  
Kuva 15-16: Tilastokeskus

Muut kuvat tekijän tai Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston materiaalia.